



DECYZJA O ŚRODOWISKOWYCH UWARUNKOWANIACH ZGODY NA REALIZACJĘ PRZEDSIĘWZIĘCIA

Na podstawie: 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 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1029 ze zm.), oraz zgodnie z art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks Postępowania Administracyjnego (tj. Dz. U. 2021 poz. 735 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku:

Pani Marceliny Szubert-Borowiec Olejnik Pracownia Projektowa z siedzibą ul. Haukego-Bosaka 24/6 50-447 Wrocław , reprezentującej podmiot Przesmyckiego 9 Sp. z o. o. B3 Development Sp. K. z siedzibą ul. Gwieździsta 64 lok. 45/3 53-413 Wrocław

orzekam

- I. Stwierdzić brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia pn. „Budowa obiektu hotelowego z usługami w parterze, garażem podziemnym, kotłownią gazową oraz niezbędną infrastrukturą techniczną wraz z zagospodarowaniem terenu przy ul. Ustronie Leśne 13, 72-500 Międzyzdroje”.
- II. Określić warunki i wymagania dotyczące planowanego przedsięwzięcia w następującym zakresie korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ochrony cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich poprzez:
 - a) zapewnić odpowiednie warunki dla funkcjonowania bazy budowlano-sprzętowej poprzez zabezpieczenie podłoża w miejscach postoju pojazdów i maszyn budowlanych i tymczasowe zadaszenie miejsc składowania materiałów i substancji mogących zanieczyścić glebę i wody gruntowe (paliwa, smary itp.);
 - b) teren budowy wyposażyć w substancje do neutralizowania wycieków z maszyn i urządzeń, a w przypadku wycieku natychmiast neutralizować zanieczyszczoną powierzchnię, poprzez zastosowanie odpowiednich materiałów sorpcyjnych, a zanieczyszczony materiał zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami;
 - c) do prac wykorzystywać tylko sprzęt sprawny pod względem technicznym oraz charakteryzujących się niską emisyjnością hałasu, wibracji i zanieczyszczeń do powietrza;
 - d) zachować ostrożność przy transporcie, załadunku i rozładunku materiałów o charakterze pylistym (np. zabezpieczyć plandekami);
 - e) prace budowlane prowadzić wyłącznie w porze dziennej, ograniczając ich wykonanie w godzinach wieczornych;

- f) prace budowlane ograniczyć wyłącznie do działek inwestycyjnych i prowadzić w sposób nie ingerujący w tereny z nim sąsiadujące;
 - g) wycinkę drzew i krzewów prowadzić poza sezonem lęgowym ptaków;
 - h) drzewa i krzewy znajdujące się w bezpośrednim sąsiedztwie prac budowlanych zabezpieczyć na okres budowy, a po zakończeniu prac wykonać demontaż zabezpieczenia;
 - i) podczas prowadzenia prac przestrzegać zapisów ustawy o ochronie przyrody, w odniesieniu do wszystkich stwierdzonych gatunków chronionych na terenie działek inwestycyjnych, a w przypadku braku rozwiązań alternatywnych, wystąpić do organu ochrony przyrody o wydanie zezwolenia na odstępstwa od zakazów obowiązujących w stosunku do stwierdzonych gatunków chronionych.
- III. Ustalić charakterystykę planowanego przedsięwzięcia zawartą w załączniku nr 1 do niniejszej decyzji, która jest jej integralną częścią.

UZASADNIENIE

W dniu 9 czerwca 2021 r. Pani Marcelina Szubert-Borowiec Olejnik Pracownia Projektowa z siedzibą ul. Haukego-Bosaka 24/6 50-447 Wrocław, reprezentująca podmiot Przesmyckiego 9 Sp. z o. o. B3 Development Sp. K. z siedzibą ul. Gwieździsta 64 lok. 45/3 53-413 Wrocław wystąpiła do Burmistrza Międzyzdrojów z wnioskiem o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. „budowa obiektu hotelowego z usługami w parterze, garażem podziemnym, kotłownią gazową oraz niezbędną infrastrukturą techniczną wraz z zagospodarowaniem terenu przy ul. Ustronie Leśne 13, 72-500 Międzyzdroje”.

Na podstawie art. 75 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1029 ze zm.), stwierdzono, że organem właściwym do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jest Burmistrz Międzyzdrojów.

Na podstawie złożonego wniosku, a w szczególności zgodnie z treścią dołączonej karty informacyjnej przedsięwzięcia, sporządzonej przez BMT Polska Sp. z o. o. z siedzibą ul. Sochaczewska 8, 53-133 Wrocław, ustalono, że planowane przedsięwzięcie polegać będzie na budowie obiektu hotelowego z usługami w parterze, garażem podziemnym, kotłownią gazową oraz niezbędną infrastrukturą techniczną wraz z zagospodarowaniem terenu na dz. Nr 196/1, 196/2 oraz 196/3, obręb 21 Międzyzdroje.

Planowane przedsięwzięcie wymienione jest w art. 3 ust. 1 pkt 58b Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.) jako „garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, o których mowa w pkt 52, 54–57 i 59, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż: 0,5 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a” i jest przedsięwzięciem mogącym potencjalnie znacząco oddziaływać

na środowisko, dla którego zgodnie z art. 71 ust. 2 pkt 2 ustawy ooś wymagane jest uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Na podstawie art. 61 ust. 1 ust. 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 735 ze zm.), Burmistrz Międzyzdrojów dnia 29 czerwca 2021 r. powiadomił o wszczęciu postępowania administracyjnego oraz wystąpił do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Kamieniu Pomorskim, do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie oraz do Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarządu Zlewni w Szczecinie o wydanie opinii co do potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, a w przypadku stwierdzenia takiej potrzeby, co do zakresu raportu o oddziaływaniu na środowisko wnioskowanego przedsięwzięcia.

W dniu 8 lipca 2021 r. do tutejszego Organu wpłynęła opinia Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Kamieniu Pomorskim znak: NZNS.9022.2.44.2021.AM, w której zawarto, iż po przeanalizowaniu przedłożonej informacji o przedmiotowym przedsięwzięciu oraz kierując się usytuowaniem, charakterem i skalą oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

W dniu 14 lipca 2021 r. do tutejszego Urzędu Miejskiego wpłynęło pismo Dyrektora Zarządu Zlewni w Szczecinie znak: SZ.ZZŚ.4.4360.144.2021.MTW, w którym wezwano Burmistrza Międzyzdrojów do pisemnego złożenia wyjaśnień i uzupełnień. W związku z powyższym Burmistrz Międzyzdrojów pismem znak: SGK.6220.12.2021.PŚ.5 z dnia 27 lipca 2021 wezwał Panią Marcelinę Szubert-Borowiec Olejnik Pracownia Projektowa z siedzibą ul. Haukego-Bosaka 24/6, 50-447 Wrocław, reprezentującą podmiot Przesmyckiego 9 Sp. z o. o. B3 Development Sp. K. z siedzibą ul. Gwiazdzista 64 lok. 45/3, 53-413 Wrocław do przedłożenia pisemnej aktualizacji karty informacyjnej przedsięwzięcia.

W dniu 15 lipca 2021 r. do tutejszego Urzędu Miejskiego wpłynęło pismo Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie znak: WONS-OŚ.4220.334.2021.ED.1, w którym wezwano Burmistrza Międzyzdrojów do pisemnego złożenia uzupełnienia karty informacyjnej przedsięwzięcia. W związku z powyższym Burmistrz Międzyzdrojów pismem znak: SGK.6220.12.2021.PŚ.4 z dnia 26 lipca 2021 wezwał Panią Marcelinę Szubert-Borowiec Olejnik Pracownia Projektowa z siedzibą ul. Haukego-Bosaka 24/6, 50-447 Wrocław, reprezentującą podmiot Przesmyckiego 9 Sp. z o. o. B3 Development Sp. K. z siedzibą ul. Gwiazdzista 64 lok. 45/3, 53-413 Wrocław do przedłożenia pisemnego uzupełnienia KIP zgodnie z ww. wezwaniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie.

W dniu 16 sierpnia 2021 r. Pani Marcelina Szubert-Borowiec Olejnik Pracownia Projektowa z siedzibą ul. Haukego-Bosaka 24/6, 50-447 Wrocław przedłożyła Burmistrzowi Międzyzdrojów pisemne uzupełnienie na wezwanie Burmistrza Międzyzdrojów znak: SGK.6220.12.2021.PŚ.4 z dnia 26.07.2021 r. dotyczące wezwania Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie o znaku: WONS-OŚ.4220.334.2021.ED.1. W związku z powyższym w dniu 18 sierpnia 2021 r. Burmistrz Międzyzdrojów pismem znak

SGK.6220.12.2021.PŚ.7 przesłał przedłożone uzupełnienie do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie wyraził pismem znak: WONS-OŚ.4220.334.2021.ED.2 z dnia 6 września 2021 r. opinię stwierdzającą brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko oraz sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, określając jednocześnie istotne warunki niezbędne do uwzględnienia w wnioskowanej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia.

W dniu 21 grudnia 2021 r. Pani Marcelina Szubert-Borowiec Olejnik Pracownia Projektowa z siedzibą ul. Haukego-Bosaka 24/6, 50-447 Wrocław przedłożyła Burmistrzowi Międzyzdrojów pisemne uzupełnienie na wezwanie Burmistrza Międzyzdrojów znak: SGK.6220.12.2021.PŚ.5 z dnia 27.07.2021 r. dotyczące wezwania organu opiniującego znak: SZ.ZZŚ.4.4360.144.2021.MTW z dnia 13 lipca 2021 r. W związku z powyższym w dniu 10 stycznia 2022 r. Burmistrz Międzyzdrojów pismem znak SGK.6220.12.2021.PŚ.8 przesłał do Dyrektora Zarządu Zlewni w Szczecinie uzupełnienie złożone przez Inwestora.

W dniu 31 stycznia 2022 r. do tutejszego Urzędu Miejskiego wpłynęło pismo Dyrektora Zarządu Zlewni w Szczecinie znak: SZ.ZZŚ.4.4360.144.2021.MTW z dnia 26 stycznia 2022 r., w którym zawiadomiono Burmistrza Międzyzdrojów o braku możliwości dotrzymania terminu ustawowego wydania opinii w przedmiotowej sprawie z uwagi na znaczny stopień skomplikowania sprawy oraz o wyznaczeniu nowego terminu wydania opinii nie później niż do 20.03.2022 r.

W dniu 23 lutego 2022 r. do tutejszego Urzędu Miejskiego wpłynęło pismo Dyrektora Zarządu Zlewni w Szczecinie znak: SZ.ZZŚ.4.4360.144.2021.MTW z dnia 21 lutego 2022 r., w którym zwrócono się z prośbą do Zakładu Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o. o. w Międzyzdrojach o udzielenie informacji odnośnie strefy ochronnej obejmującej teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej, analizy ryzyka o którym mowa w art. 133 ust. 3 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2021 r. poz. 2233 ze zm.) oraz o zajęcie stanowiska w sprawie realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia w kontekście ochrony ujęcia wody podziemnej w Międzyzdrojach.

W dniu 28 marca 2022 r. do tutejszego Urzędu Miejskiego wpłynęło pismo Dyrektora Zarządu Zlewni w Szczecinie znak: SZ.ZZŚ.4.4360.144.2021.MTW z dnia 25 marca 2022 r., w którym zawiadomiono Burmistrza Międzyzdrojów o braku możliwości dotrzymania terminu ustawowego wydania opinii w przedmiotowej sprawie z uwagi na znaczny stopień skomplikowania sprawy oraz o wyznaczeniu nowego terminu wydania opinii nie później niż do 29.04.2022 r.

W dniu 8 kwietnia 2022 r. do tutejszego Urzędu Miejskiego wpłynęło pismo Dyrektora Zarządu Zlewni w Szczecinie znak: SZ.ZZŚ.4.4360.144.2021.MTW, w którym wezwano Burmistrza Międzyzdrojów do pisemnego złożenia dodatkowych wyjaśnień i uzupełnień do KIP. W związku z powyższym Burmistrz Międzyzdrojów pismem znak: SGK.6220.12.2021.PŚ.9 z dnia 20 kwietnia 2021 wezwał Panią Marcelinę Szubert-Borowiec Olejnik Pracownia Projektowa z siedzibą ul. Haukego-Bosaka 24/6, 50-447 Wrocław, reprezentującą podmiot Przesmyckiego 9 Sp. z o. o. B3 Development Sp. K. z siedzibą

ul. Gwieździsta 64 lok. 45/3, 53-413 Wrocław do przedłożenia pisemnych wyjaśnień i uzupełnienia karty informacyjnej przedsięwzięcia.

W dniu 13 maja 2021 r. Pani Marcelina Szubert-Borowiec Olejnik Pracownia Projektowa z siedzibą ul. Haukego-Bosaka 24/6, 50-447 Wrocław przedłożyła Burmistrzowi Międzyzdrojów pisemne uzupełnienie na wezwanie Burmistrza Międzyzdrojów znak: SGK.6220.12.2021.PŚ.9 z dnia 20.04.2021 r. dotyczące wezwania organu opiniującego znak: SZ.ZZŚ.4.4360.144.2021.MTW z dnia 7 kwietnia 2021 r. W związku z powyższym w dniu 17 maja 2022 r. Burmistrz Międzyzdrojów pismem znak SGK.6220.12.2021.PŚ.10 przesłał do Dyrektora Zarządu Zlewni w Szczecinie uzupełnienie złożone przez Inwestora.

Opinię zawierającą stanowisko w przedmiotowej sprawie Dyrektor Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Szczecinie wyraził pismem znak: SZ.ZZŚ.4.4360.144.2021.MTW z dnia 27 maja 2022 roku. Organ opiniujący stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko pod warunkiem realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia zgodnie z treścią zawartą w przedłożonej karcie informacyjnej przedsięwzięcia wraz z uzupełnieniami.

Przed wydaniem decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowego przedsięwzięcia, Burmistrz Międzyzdrojów spełniając wymóg art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 735), poinformował strony postępowania o możliwości zapoznania się z zebranymi w toku postępowania materiałami dla ww. przedsięwzięcia, a w szczególności z uzupełnieniami, oraz o możliwości wypowiedzenia się co do złożonych materiałów w terminie 14 dni od dnia doręczenia wskazanej informacji. W określonym terminie żadna ze stron postępowania nie wniosła uwag ani wniosków.

Biorąc pod uwagę, przeprowadzoną w toku postępowania w sprawie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, analizę i ocenę bezpośredniego i pośredniego wpływu inwestycji na środowisko, w tym na zdrowie ludzi, możliwości oraz sposobów zapobiegania i ograniczania negatywnego oddziaływania na środowisko, dokonaną w szczególności na podstawie wniosku, karty informacyjnej przedsięwzięcia, jak również poprzez uzyskanie opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie, Dyrektora Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Szczecinie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Kamieniu Pomorskim, Organ właściwy do wydania decyzji uznał, że po zrealizowaniu przez inwestora wszystkich warunków zawartych w przedłożonych dokumentach oraz w niniejszej decyzji, planowane przedsięwzięcie będzie zgodne z wymaganiami przepisów o ochronie środowiska.

Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach nie daje podstaw do rozpoczęcia robót i realizacji inwestycji.

Biorąc powyższe pod uwagę orzeczono jak w rozstrzygnięciu.

POUCZENIE

1. Decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dołącza się do wniosku o wydanie decyzji, o której mowa w art. 72 ust.1 oraz zgłoszenia, o którym mowa w art. 72 ust. 1a ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz.1029 ze zm.). Złożenie wniosku lub dokonanie zgłoszenia powinno nastąpić w terminie 6 lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna.
2. Złożenie wniosku o którym mowa w pkt 1, może nastąpić w terminie 10 lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna, o ile strona, która złożyła wniosek o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach lub podmiot, na który została przeniesiona ta decyzja, otrzymali, przed upływem terminu o którym mowa w pkt 1 od organu, który wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach stanowisko, że realizacja planowanego przedsięwzięcia przebiega etapowo oraz, że aktualne są warunki realizacji przedsięwzięcia zawarte w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach lub postanowieniu, o którym mowa w art. 90 ust. 1 ww. ustawy, jeżeli było wydane. Zajęcie stanowiska następuje w drodze postanowienia na podstawie informacji na temat stanu środowiska i możliwości realizacji warunków wynikających z decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.
3. Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach wiąże organy, o których mowa w art. 86 ww. ustawy.
4. Od wydanej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Szczecinie za pośrednictwem organu wydającego decyzję w terminie 14 dni od daty doręczenia.
5. 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.

Otrzymują:

1. Adresat
2. a/a

Do wiadomości:

1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie, 71-637 Szczecin, ul. T. Firlika 20
2. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny, 72-400 Kamień Pomorski, ul. Wolińska 7b
3. Dyrektor Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Szczecinie, 71-637 Szczecin, ul. T. Firlika 19



BURMISTRZ
Mateusz Bobek

Charakterystyka planowanego przedsięwzięcia

Planowana inwestycja polegać będzie na budowie obiektu hotelowego z usługami w parterze, garażem podziemnym, kotłownią gazową oraz niezbędną infrastrukturą techniczną wraz z zagospodarowaniem terenu na dz. nr 196/1, 196/2 oraz 196/3, obręb 21 Międzyzdroje. Inwestycja będzie zlokalizowana przy ul. Ustronie Leśne 13 w miejscowości Międzyzdroje.

Inwestycja zlokalizowana jest w centralnej części miasta Międzyzdroje przy ulicy Ustronie Leśne 13. Teren jest aktualnie wolny od zabudowy. Na działkach terenu inwestycji rosną drzewa. Teren jest otoczony obszarem zadrzewionym należącym do Nadleśnictwa Międzyzdroje. Na południe znajduje się istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Najbliższą zabudowę podlegającą ochronie akustycznej stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - zlokalizowana na południowy wschód w odległości odpowiednio ok. 21 m do granicy działki geodezyjnej.

Inwestycja będzie realizowana etapowo. Na terenie zaprojektowano budynek hotelowy składający się z czterech części (segmentów): A, B, C i D, których realizację przewiduje się w dwóch etapach. Część A i B w etapie I oraz Budynek C i D w etapie II. Część garażu zaprojektowano w taki sposób, aby jego realizacja mogła odbyć się w wyżej wymienionych etapach. Usytuowanie zespołu w centralnej części działki ze względu na bliskość działki leśnej - 12 m od jego granic.

Etap I stanowią części A oraz B (część południowa działki) wraz z częścią garażu podziemnego oraz rampą zjazdową.

Na II Etap budowy składają się część C oraz D (część północna działki), w których główną funkcję pełnią apartamenty mieszkalne. Całość założenia opiera się na układzie korytarzowym, w którym apartamenty usytuowano po obu stronach wewnętrznego korytarza. Część apartamentów z widokiem na zewnętrzną część z widokiem na las, natomiast druga część z widokiem na wnętrze założenia (las w dalszym planie, poza granicami przedmiotowej działki).

Działka przeznaczona pod przedsięwzięcie kształtem zbliżona do prostokąta, dłuższym bokiem usytuowana jest w kierunkach północ-południe. Przedmiotowy teren okala działka leśna. Teren usytuowany jest w strefie działek przeznaczonych pod zabudowę budynkami zakwaterowania turystycznego z usługami towarzyszącymi. Istniejący zjazd na działkę zlokalizowany od ulicy Ustronie Leśne zostanie wykorzystany dla potrzeb planowanej inwestycji. Obsługa komunikacyjna projektowanych budynków będzie zapewniona od południowego wschodu poprzez wjazd od strony działki nr 253. Dla komunikacji na działce 196/2 zaprojektowano układ drogi wewnętrznej szerokości 5,0m zakończonej placem manewrowym o wymiarach 21,9x20,0 m i zjazdem do garażu podziemnego. Wzdłuż drogi wewnętrznej będą zlokalizowane miejsca postojowe w układzie

prostokątnym do krawędzi drogi. Nawierzchnie drogowe pod miejsca postojowe oraz chodniki zaprojektowano z kostki betonowej w odcieniach szarości i grafitu.

Dla sprawnego odprowadzenia wód opadowych z projektowanych nawierzchni zaprojektowano ścieki odwodnieniowe z 2 rzędów kostki betonowej, w których będą zamontowane wpusty kanalizacji deszczowej.

Nieruchomość jest wyposażona w infrastrukturę techniczną, która w całości ulegnie przełożeniu lub likwidacji. Kolidujące instalacje elektryczne, gazowe, wody i kanalizacji, które pozostają czynne zostaną przełożone. W chwili obecnej działka objęta opracowaniem ma małe różnice wysokości terenu. Wahają się od 27,9 m n.p.m. do 28,4 m n.p.m. oraz niewielkie skarpy przy północno wschodnich granicach działki do rzędnej 32,6 m n.p.m.

Na terenie działki objętej opracowaniem w zakresie infrastruktury technicznej i objętej w zakresie opracowania projektu zlokalizowana są:

- instalacja kanalizacyjna k200 (przeznaczona do likwidacji),
- przyłącze gazowe (przeznaczone do likwidacji),
- instalacje teletechniczne wraz ze studzienką (przeznaczone do likwidacji) i przesunięcia poza granice działki,
- instalacja elektryczna oraz instalacja oświetlenia terenu na słupach.

Przedsięwzięcie nie jest zlokalizowane na terenie wrażliwym ekologicznie. Na terenie inwestycji nie ma siedlisk przyrodniczych wymagających specjalnego traktowania, nie występują też żadne chronione gatunki roślin ani grzybów. W zasięgu oddziaływania inwestycji nie występują żadne zabytki podlegające ochronie na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, a te które znajdują się w dalszej odległości, nie są narażone na oddziaływanie planowanej inwestycji.

Po zakończeniu robót budowlanych i instalacyjnych inwestor może przystąpić do zakładania nowej zieleni. Zielen ta powinna być poddawana odpowiednim zabiegom pielęgnacyjnym.

Teren inwestycji znajduje się na obszarze Jednolitej Części Wód Przybrzeżnych CWD00207. W skład CWD00207 wchodzi zlewnie Dopytyw z Wielkich Pet RW60002335529 oraz Lewińska Struga z jeziorem Czajcze i Koprowo RW60001735569. Status: naturalna część wód. Stan wód oceniono na zły. Ryzyko nieosiągnięcia celów środowiskowych oceniono jako zagrożone. Ustalono odstępstwo, typ: przedłużenie terminu osiągnięcia celu środowiskowego - brak możliwości technicznych. Termin osiągnięcia dobrego stanu: 2027 rok. Uzasadnienie odstępstwa: brak możliwości technicznych. W zlewni JCWP występuje presja komunalna. W programie działań zaplanowano działania obejmujące pogłębioną analizę presji, mającą na celu ograniczenie tej presji tak, aby możliwe było osiągnięcie wskaźników zgodnych z wartościami dla dobrego stanu. Z uwagi jednak na czas niezbędny dla wdrożenia działań, a także okres niezbędny, aby wdrożone działania przyniosły wymierne efekty, dobry stan będzie mógł być osiągnięty do roku 2027.

Zgodnie z art. 56 ustawy Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017 r. (Dz.U z 2021 poz. 2233 ze zm.) celem środowiskowym dla jednolitych części wód powierzchniowych niewyznaczonych jako sztuczne lub silnie zmienione, jest ochrona oraz poprawa ich stanu ekologicznego i chemicznego, tak aby osiągnąć co najmniej dobry stan ekologiczny i dobry

stan chemiczny wód powierzchniowych, a także zapobieganie pogorszeniu ich stanu ekologicznego i stanu chemicznego.

Zgodnie z art. 57 celem środowiskowym dla sztucznych i silnie zmienionych JCWP jest ochrona tych wód oraz poprawa ich potencjału ekologicznego i stanu chemicznego, tak aby osiągnąć co najmniej dobry potencjał ekologiczny i dobry stan chemiczny wód powierzchniowych, a także zapobieganie pogorszeniu ich potencjału ekologicznego oraz stanu chemicznego. Zgodnie z Planem gospodarowania wodami na obszarach dorzecza Odry dla JCWP Dopływ z Wielkich Peł RW60002335529 oraz Lewińska Struga z jeziorem Czajcze i Koprowo RW60001735569 celem środowiskowym jest dobry stan ekologiczny i dobry stan chemiczny.

Teren inwestycji znajduje się w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 102 Wyspa Wolin. Od 13 grudnia 2016 r. obowiązuje zaktualizowany Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry (z dnia 22 lutego 2011 r., Monitor Polski nr 40 póż. 451, Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 18 października 2016 r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry). Zgodnie z nowym podziałem Jednolitych Części Wód Podziemnych na 172 części inwestycja jest zlokalizowana w granicach JCWPd nr 5 o kodzie PLGW60005 – Dorzecze Odry. W skład PLGW60005 wchodzi zlewnie Przymorze, Zalew Szczeciński, lewostronne dopływy Cieśniny Dziwna: Lewińska Struga, Dopływ z Wielkich Peł (I). Zgodnie z Planem gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry celem środowiskowym dla JCWPd 5 jest dobry stan ilościowy i chemiczny, charakteryzowany wartościami wskaźników zgodnie z rozporządzeniem o ocenie wód podziemnych. Stan ilościowy obrazuje wpływ poboru wody na części wód podziemnych. Natomiast stan chemiczny odnosi się do parametrów fizykochemicznych wód podziemnych (zarówno traktowanych jako zanieczyszczenia, jak i skażenie). Realizacja inwestycji nie jest sprzeczna z powyższym celem. Przedsięwzięcie nie zmieni stanu wód podziemnych.

Realizacja przedsięwzięcia nie będzie negatywnie oddziaływała na środowisko wodno-gruntowe. Realizacja inwestycji nie zmieni stanu wód podziemnych. Ścieki sanitarne odprowadzane będą do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej. Do odprowadzenia ścieków wykorzystane zostanie istniejące przyłącze DN200. Wody opadowe i roztopowe z terenu z planowanej inwestycji będą zagospodarowane na terenie inwestycji, w granicach terenu objętego przedsięwzięciem. Na terenie inwestycji zaprojektowano systemy skrzynek rozsączających. Wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych przed odprowadzeniem będą podczyszczane w separatorze substancji ropopochodnych zintegrowanym z osadnikiem.

Planowany projekt nie jest przedsięwzięciem hydrotechnicznym. Zamierzenie nie powoduje zmian charakterystyki fizycznej części wód powierzchniowych ani zmiany poziomu wód podziemnych. Planowane prace nie ingerują w koryto cieków i jego elementy, nie zmieniają hydromorfologii cieków i elementów fizykochemicznych cieków, a zatem nie wpływają na elementy biologiczne cieków. Inwestycja nie zmienia ciągłości ekologicznej cieków. Zamierzenie, ze względu na zakres prac i niewielką skalę oraz brak ingerencji bezpośredniej w koryto cieków, nie będzie wpływać na jakość wskaźników wód w ocenie

stanu chemicznego jednolitych części wód powierzchniowych (JCWP). Projekt nie pogarsza stanu/potencjału jednolitych części wód ani nie uniemożliwia osiągnięcia dobrego stanu/potencjału wód. Inwestycja nie generuje bezpośrednich oddziaływań na stan ilościowy i jakościowy Jednolitych Części Wód Podziemnych (JCWPd). Zasięg oddziaływania planowanego przedsięwzięcia będzie ograniczony do najbliższego otoczenia. Planowana do realizacji inwestycja, ze względu na małą ingerencję w środowisko będzie mieć charakter lokalny.

W związku z powyższym przedsięwzięcie nie jest sprzeczne z celami środowiskowymi zarówno dla jednolitych części wód podziemnych jak i jednolitych części wód powierzchniowych wymienionych powyżej.

Na etapie realizacji i eksploatacji inwestycji wystąpi emisja gazów i pyłów do powietrza oraz hałasu do środowiska. Emisje te będą pochodzić ze środków transportu oraz używanego sprzętu. Będzie to emisja niezorganizowana. Materiały budowlano-montażowe oraz urządzenia i maszyny budowlane będą posiadały stosowne atesty i będą odpowiadały odpowiednim normom. Nieużywane w danym momencie urządzenia, maszyny i narzędzie emitujące hałas będą wyłączane. W trakcie realizacji przedsięwzięcia do minimum zostaną ograniczone uciążliwości dla ludzi i środowiska, poprzez zapewnienie sprawnej organizacji ruchu pojazdów transportowych, prawidłową organizację terenu budowy i zapewnienie nadzoru nad pracą maszyn budowlanych.

Analiza oddziaływania inwestycji na środowisko wykazała, że nawet przy założeniach maksymalizujących to oddziaływanie, funkcjonowanie przedsięwzięcia nie będzie wpływało ponadnormatywnie na jakość powietrza w swoim otoczeniu.

W trakcie robót budowlanych wykorzystywany będzie sprzęt budowlany i środki transportu, stanowiące źródło hałasu i drgań. Emitowany hałas będzie oddziaływał na osoby przebywające w rejonie inwestycji. Do podstawowych źródeł hałasu związanych z procesem budowlanym można zaliczyć m. in.: spycharko-ładowarki, koparki, wywrotki, pompy, sprężarki, agregaty.

Przy organizacji placu i planu budowy należy zwrócić więc szczególną uwagę na to by zastosowane urządzenia spełniały przedstawione kryteria dotyczące ich mocy akustycznej, wynikające z w/w Rozporządzenia MG. Spełnianie tych kryteriów nie spowoduje całkowitej eliminacji uciążliwości hałasowych na terenach otaczających plac budowy, należy jednak pamiętać, że proces budowlany będzie ograniczony w czasie, a po jego zakończeniu wszystkie niedogodności (w tym akustyczne) ustaną.

Planowana inwestycja Budowa obiektu hotelowego z usługami w parterze, garażem podziemnym, kotłownią gazową oraz niezbędną infrastrukturą techniczną wraz z zagospodarowaniem terenu przy ul. Ustronie Leśne 13, 72-500 Międzyzdroje nie będzie powodowała oddziaływania na środowisko akustyczne przekraczającego obowiązujące normy. Symulacje wykazały, że hałas pochodzący z analizowanych obiektów nie będzie generował przekroczeń dopuszczalnych norm hałasowych na terenach chronionych akustycznie.

Inwestycja na etapie budowy będzie wymagała poboru wody zarówno dla zaspokojenia potrzeb socjalnych pracowników, jak i dla celów technicznych („mokre”

prace budowlane). Źródłem wody będzie miejska sieć wodociągowa. Z tytułu poboru wody etap inwestycji nie będzie miał znaczącego wpływu na środowisko. Na tym etapie nie będą powstawały znaczące ilości ścieków. W szczególności problem ścieków sanitarnych związanych z pracą ludzi na budowie może zostać rozwiązany poprzez ustawienie „suchych toalet” (znanych jako toi-toi). Ścieki te będą odbierane przez wóz asenizacyjny, który będzie je przewoził do zagospodarowania w lokalnej oczyszczalni ścieków. W związku ze stwierdzonym poziomem zalegania wód gruntowych nie przewiduje się konieczności odwadniania wykopów - poziom posadowienia fundamentów znajdować się będzie powyżej poziomu zwierciadła wód gruntowych.

Przedsięwzięcie na etapie eksploatacji będzie generować następujące strumienie ścieków:

- ścieki bytowe pochodzące z węzłów sanitarnych,
- ścieki z odwodnienia garaży podziemnych
- wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów i powierzchni utwardzonych.

Ścieki sanitarne odprowadzane będą do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej. Do odprowadzenia ścieków wykorzystane zostanie istniejące przyłącze DN200.

Ścieki z odwodnienia garażu podziemnego będą odprowadzane do separatorów benzyn i olejów umieszczonych w wydzielonych pomieszczeniach technicznych. Ze względu na duże wymiary garażu oraz budowę w dwóch etapach, zaprojektowano oddzielne instalacje i oddzielne separatory dla każdego etapu. Separatory będą zintegrowane z osadnikiem oraz komorą pomp. Ścieki po przejściu przez separator będą przepompowane do najbliższego poziomu kanalizacji sanitarnej.

Wody opadowe i roztopowe z terenu planowanej inwestycji będą zagospodarowane na terenie inwestycji, w granicach terenu objętego przedsięwzięciem. Na terenie inwestycji zaprojektowano systemy skrzynek rozsączających. Wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych przed odprowadzeniem będą podczyszczane w separatorze substancji ropopochodnych zintegrowanym z osadnikiem.

Cały proces gospodarowania odpadami na terenie inwestycji w czasie prowadzenia prac związanych z realizacją i eksploatacją przedsięwzięcia odbywać się będzie zgodnie z Ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2021 r. poz. 779 ze zm.). Właściwa gospodarka odpadami pozwoli wyeliminować ich negatywny wpływ na środowisko. Obowiązek zagospodarowania powstałych podczas budowy odpadów spoczywać będzie na wykonawcy robót. Wykonawca robót zobowiązany będzie do ich selektywnego magazynowania z uwzględnieniem zasad postępowania z odpadami niebezpiecznymi oraz odpadami nadającymi się do powtórnego wykorzystania. Czasowe magazynowanie odpadów odbywać się będzie w specjalnie wyznaczonych na ten cel miejscach, zabezpieczonych przed dostępem osób nieupoważnionych. Ponadto prace realizacyjne będą prowadzone w przemyślny sposób, który przyczyni się do minimalizacji ilości wytwarzanych na placu budowy odpadów. Wytworzone odpady będą gromadzone w przeznaczonych do tego celu pojemnikach/kontenerach, w wyznaczonych miejscach, po czym po zebraniu odpowiedniej ilości odpadów, przekazane zostaną do zagospodarowania podmiotom posiadającym stosowne decyzje administracyjne w tym zakresie. Plac budowy zostanie również zaopatrzone w stosowną ilość sorbentów w razie wystąpienia sytuacji awaryjnych, które po

zużyciu zostaną przekazane do unieszkodliwienia jako odpad z grupy 15 wg ww. rozporządzenia. Powyższe działania zatem powinny zabezpieczyć środowisko gruntowo-wodne i wody powierzchniowe przed ewentualnym zanieczyszczeniem.

Na etapie eksploatacji obiektów mogą pojawić się następujące odpady:

- komunalne związane z bytowaniem gości hotelowych oraz odpady o charakterze komunalnym powstające w części usługowej,
- zużytego sprzętu elektrycznego i elektronicznego (z gospodarstw domowych oraz w związku z prowadzeniem działalności usługowej),
- zużyte źródła światła; np. oświetlenie LED klasyfikowane jako 16 02 14 oraz klasyczne lampy fluorescencyjne - świetlówki liniowe, a także wyładowcze lampy sodowe i rtęciowe kwalifikowane jako odpad niebezpieczny 16 02 13*. Zużyte źródła światła można zwracać w placówkach handlowych przy zakupie nowych,
- odpady z utrzymania zieleni (wytwórcą będzie firma, wykonująca prace pielęgnacyjne).

Powstające odpady będą zbierane selektywnie. Zarządca obiektów podpisze stosowne umowy z podmiotami zewnętrznymi zajmującymi się odbiorem odpadów posiadającymi stosowne zezwolenia i możliwości techniczne do dalszego zagospodarowania odpadów.

Szlamy i osady z separatora substancji ropopochodnych (oraz separatora tłuszczów w przypadku konieczności podczyszczania ścieków z punktów gastronomicznych przed odprowadzaniem ich do miejskiej sieci kanalizacyjnej) są zatrzymywane i gromadzone w nich. Odpady te wydobywane są w czasie okresowych przeglądów dokonywanych przez specjalistyczną firmę, która jest równocześnie wytwórcą tego odpadu przyjmującą na siebie obowiązek jego utylizacji.

W przypadku remontów i prac serwisowych (maszyn i urządzeń np. wind, instalacji wentylacji itp.) wytwórcą odpadów będą firmy zewnętrzne z którymi zarządca obiektów podpisze umowy. Wykonawca remontu/prac serwisowych przyjmie na siebie obowiązek zagospodarowania powstałych odpadów i będzie posiadał wymagane prawem zezwolenia w zakresie gospodarki odpadami. Również odpady z oczyszczania studzienek ściekowych (wpusty uliczne) będą wytwarzane przez firmę konserwującą kanalizację deszczową.

Planowane przedsięwzięcie nie należy do grupy instalacji, które mogą stwarzać ryzyko wystąpienia poważnej awarii.

Przedsięwzięcie zostanie zrealizowane przy wykorzystaniu atestowanych materiałów zgodnie ze sztuką budowlaną, w związku z tym nie przewiduje się wystąpienia katastrofy budowlanej.

Inwestycja nie jest powiązana z innymi przedsięwzięciami. Na terenie, na którym planuje się realizację inwestycji nie ma innych przedsięwzięć. W zasięgu oddziaływania przedsięwzięcia nie ma inwestycji o takim samym profilu działalności, dla których została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach. W związku z czym nie zachodzi kumulowanie się oddziaływań przedsięwzięć realizowanych i zrealizowanych, dla których została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach.

Zasięg oddziaływania przedsięwzięcia będzie miał charakter lokalny, ograniczony do terenu inwestycji. Po zakończeniu prac teren zostanie uporządkowany. Wszelkie

uciążliwości pochodzące z fazy budowy będą miały charakter okresowy i ustaną wraz z zakończeniem prowadzonych prac.

Ze względu na charakter i lokalizację przedmiotowego przedsięwzięcia nie przewiduje się oddziaływania transgranicznego.



BURMISTRZ
Mateusz Bobek