



## 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 (Dz. U. z 2022 r., poz. 1029 ze zm.), oraz zgodnie z art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks Postępowania Administracyjnego (Dz. U. 2022 poz. 2000 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku:

Pani Pełnomocnik Anny Płatek ul. Rynek Sienny 3/5, 70-542 Szczecin reprezentującej na mocy pełnomocnictwa Krzysztofa Soleckiego Kodrąb 39, 72-518 Kodrąb.

### orzekam

- I. Stwierdzić brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia pn. „Uzyskanie warunków zabudowy dla budowy budynków mieszkalnych, jednorodzinnych, wolnostojących na dz. geod. 55/12-14 w Wapnicy”.
- 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) wyłączyć z zabudowy fragment północno-wschodniej części działki nr 55/12 obręb Wapnica 23, w której przewidziano lokalizację gazociągu wysokiego ciśnienia;
  - b) w celu ograniczenia pylenia transportowanego materiału skrzynie ładunkowe samochodów wyposażać w opończę ograniczającą pylenie;
  - c) w celu ograniczenia uciążliwości hałasem, prace budowlane należy prowadzić wyłącznie w porze dnia tj. w godzinach od 8:00 do 19:00, z wyłączeniem prac wymagających ciągłości procesu;
  - d) 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 poza teren inwestycji, w miejsce o podobnych warunkach siedliskowych. Przed zasypaniem wykopów przeprowadzić kontrole pod kątem obecności zwierząt.
  - e) Planując i urządzając zagospodarowanie terenu w zakresie zieleni należy odtwarzać układy roślinności zgodnej z warunkami siedliskowymi i tworzonej przez gatunki rodzime. Nie należy wprowadzać gatunków obcych, a zwłaszcza



uznanych za inwazyjne w ustawie z dnia 11 sierpnia 2021 r. o gatunkach obcych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1718)

III. Ustalić charakterystykę planowanego przedsięwzięcia zawartą w załączniku nr 1 do niniejszej decyzji, która jest jej integralną częścią.

### UZASADNIENIE

W dniu 26 października 2022 r. Pani Pełnomocnik Anna Płatek ul. Rynek Sienny 3/5, 70-542 Szczecin reprezentująca na mocy pełnomocnictwa Krzysztofa Soleckiego Kodrąb 39, 72-518 Kodrąb, wystąpiła do Burmistrza Międzyzdrojów z wnioskiem o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. „Uzyskanie warunków zabudowy dla budowy budynków mieszkalnych, jednorodzinnych, wolnostojących na dz. geod. 55/12-14 w Wapnicy”.

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 (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 ACER Pracownia Przyrodnicza Jolanta Katarzyna Dylawerska z siedzibą w Domysłowie 17, 72-514 Kołczewo, ustalono, że planowane przedsięwzięcie polegać będzie na podziale każdej z działek 55/12-14 na mniejsze działki:

- dz. nr 55/12 zostanie podzielona na 4 mniejsze działki, 3 pod zabudowę i 1 drogę wewnętrzną,
- dz. nr 55/13 zostanie podzielona na 4 mniejsze działki pod zabudowę,
- dz. nr 55/14 zostanie podzielona na 5 mniejszych działek pod zabudowę.

Wobec powyższego stwierdzono, że wnioskowane przedsięwzięcie kwalifikuje się według rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 26 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2022 r., poz. 1071) jako przedsięwzięcie mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Na podstawie art. 64 ust. 1 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 (Dz. U. z 2022 r., poz. 1029 ze zm.), Burmistrz Międzyzdrojów dnia 17 listopada 2022 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.

Opinię zawierającą stanowisko w przedmiotowej sprawie Dyrektor Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Szczecinie wyraził pismem znak: SZ.ZZŚ.4.4360.212.2022.TB z dnia 01 grudnia 2022 roku (data wpływu: 05.12.2022 r.). 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.

W dniu 25 listopada 2022 r. do tutejszego Organu wpłynęło pismo Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Kamieniu Pomorskim znak: NZNS.9022.106.2022.AM, w którym nie stwierdzono potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

W dniu 02 grudnia 2022 r. do tutejszego Urzędu Miejskiego wpłynęło pismo Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie znak: WONS.4220.478.2022.BO, w którym wezwano Burmistrza Międzyzdrojów do pisemnego uzupełnienia wniosku o wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla ww. działki. W związku z powyższym Burmistrz Międzyzdrojów pismem znak: SGK.6220.10.2022.PŚ.4 z dnia 07 grudnia 2022 r. wezwał Panią Annę Płatek ul. Rynek Sienny 3/5, 70-542 Szczecin reprezentującą na mocy pełnomocnictwa Krzysztofa Soleckiego Kodrąb 39, 72-518 Kodrąb, do przedłożenia pisemnego uzupełnienia wniosku zgodnie z ww. wezwaniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie.

W dniu 23 grudnia 2022 r. Pani Anna Płatek ul. Rynek Sienny 3/5, 70-542 Szczecin reprezentująca na mocy pełnomocnictwa Krzysztofa Soleckiego Kodrąb 39, 72-518 Kodrąb, przedłożyła Burmistrzowi Międzyzdrojów pisemne uzupełnienie na wezwanie Burmistrza Międzyzdrojów znak. SGK.6220.10.2022.PŚ.4 z dnia 07.12.2022r. dotyczące wezwania organu opiniującego znak: WONS.4220.478.2022.BO.

W związku z powyższym w dniu 23 grudnia 2022 r. Burmistrz Międzyzdrojów pismem znak SGK.6220.10.2022.PŚ.5 przesłał uzupełnienie przedłożone przez Pełnomocnika do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie wyraził pismem znak: WONS.4220.478.2022.BO z dnia 16 stycznia 2023 r. (data wpływu 19.01.2023 r.) opinię stwierdzającą brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko oraz sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, określając jednocześnie istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia.

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 (Dz. U. z 2022 r., poz. 2000 ze zm.), 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 zebranych dowodów i materiałów. 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 organów opiniujących, 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.

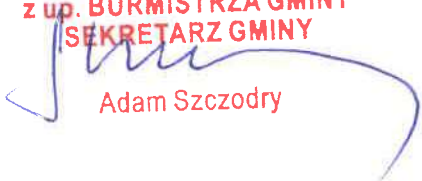
Biorąc powyższe pod uwagę orzeczono jak w rozstrzygnięciu.

### **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 (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.

z up. BURMISTRZA GMINY  
SEKRETARZ GMINY

  
Adam Szczodry

### Charakterystyka planowanego przedsięwzięcia

Planowana inwestycja polegać będzie na:

- a) podziale każdej z działek 55/12-14 na mniejsze działki t.j. działka 55/12 na 4 mniejsze działki: 3 pod zabudowę i 1 drogę wewnętrzną, działka 55/13 na 4 mniejsze działki pod zabudowę i działka 55/14 na 5 mniejszych działek pod zabudowę
- b) uzyskaniu dla działek warunków zabudowy domami mieszkalnymi, wolnostojącymi, jednorodziennymi,
- c) sprzedaży działek potencjalnym nabywcom.

Powierzchniach nowopowstałych działek wynosić będzie ok. 0,0794 - 0,1235 ha, a powierzchnia działki pod drogę wewnętrzną 0,0176 ha.

Pod względem geograficznym działki geodezyjne, na których planowane jest przedsięwzięcie zlokalizowane są w zachodniej części wyspy Wolin, a administracyjnym działki 55/12-14 zlokalizowane są na północnych obrzeżach wschodniej części miejscowości Wapnica.

W ramach uzyskania warunków zabudowy planowane są budynki o dwóch kondygnacjach nadziemnych, bez kondygnacji podziemnych, o szerokości elewacji frontowej do 15m, wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej do 6,5m, wysokości kalenicy (budynku) do 14 m, kąt nachylenia dachu do 45 stopni, dachy dwu- do wielospadowych. Planowana zabudowa działek na poziomie ok. 20% powierzchni i pozostawienie powierzchni biologicznie czynnej ok. 80% ma zostać podłączona do gminnej sieci wodno-kanalizacyjnej (poprzez aktualnie budowaną infrastrukturę w granicach działki 55/10) oraz do sieci energetycznej. Dla każdego budynku przewidziane jest ogrzewanie poprzez indywidualne źródła ciepła. Rozwiązania technologiczne na dalszych etapach, możliwych do realizacji po uzyskaniu Warunków Zabudowy, będą wybrane przez potencjalnych nabywców nieruchomości. Zakłada się budowę domów w technologii tradycyjnej i/lub gotowych prefabrykatów, czy też budynków modułowych na fundamentach bezpośrednich (najczęściej stosowane są ławy lub płyty fundamentowe). Budowa poszczególnych domów będzie odbywać się z rozłożeniem w czasie w miarę sprzedaży działek. Realizacja planowanego przedsięwzięcia w swoim bezpośrednim oddziaływaniu nie przekroczy granic działek nr 55/12-14. Działki planowanego przedsięwzięcia posiadają dostęp do dróg publicznych poprzez wydzieloną drogę wewnętrzną z dz.55/12 i drogę w działce 55/10 do ul. Okrągłej. Na terenie inwestycji, w granicach ww. działek nie występują urządzenia melioracji wodnych.

Dla przedmiotowego obszaru Gmina Międzyzdroje nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (MPZP). Jedynie niewielki fragment północnwschodniej części obszaru planowanego przedsięwzięcia (z dz. 55/12) objęty jest MPZP: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzyzdroje dla lokalizacji gazociągu wysokiego ciśnienia, Uchwała Nr XII/108/11 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 28 czerwca 2011 roku (Dz. Urz. Woj. Zach. Nr 126, poz.1776). Aktualnie trwają prace nad sporządzeniem MPZP dla obszaru Wapnica, Wicko, w tym obszarze przedmiotowego: Uchwała XXXII/388/21 z 15 lutego 2021 r. - Projekt Uchwały Rady Miasta w Międzyzdrojach w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszarów Wapnica, Wicko I WPN, gm. Międzyzdroje zmieniony Uchwałą XXXXVII/568/22 z dnia 28 kwietnia 2022 r. Wobec powyższego, aby zachować zgodność przedsięwzięcia z zapisami ww. planu, konieczne jest wyłączenie z zabudowy fragmentu północno-wschodniej części działki nr 55/12 obręb Wapnica 23.

W Karcie Informacyjnej Przedsięwzięcia KIP wskazano obszar przedsięwzięcia o łącznej powierzchni 1,1335 ha, który stanowią grunty orne (RVI) utrzymywane w ugorze

(grunt przeorywany raz na 1-2 lata). Jedynie na wschodnich obrzeżach obszaru planowanego przedsięwzięcia znajduje się pas roślinności z kępą drzew. Z uwagi na penetrację terenu przez ludzi i domowe zwierzęta (głównie psy), rozjeżdżanie terenu przez quady lub pojazdy crossowe oraz wyjeżdżenie drogi przez samochody w ramach ruchu lokalnego tzw. skrót z Wicka na Wapnicę; obszar planowanego przedsięwzięcia został częściowo ogrodzony.

W trakcie prac terenowych zinwentaryzowano 30 gatunków flory – 27 gatunki należące do roślin naczyniowych i 3 gatunki mszaków. Na terenie obszaru lokalizacji planowanego przedsięwzięcia stwierdzono stanowiska 2 gatunków podlegających zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska w sprawie ochrony gatunkowej roślin ochronie częściowej: turzyca piaskowa *Carex arenaria* i kocanki piaskowe *Helichrysum arenarium*. Rośliny te nie stanowią przedmiotów ochrony dla obszaru Natura 2000 i nie należą do gatunków rzadkich i zagrożonych na terenie kraju i Pomorza Zachodniego. Na powierzchni działek, w związku z aktualnym stanem roślinności, nie stwierdzono występowania płatów siedlisk przyrodniczych.

W obszarze planowanego przedsięwzięcia nie stwierdzono występowania gatunków płazów. Spośród gadów w obszarze działek 55/12-14 stwierdzono występowanie 2 gatunków: jaszczurka zwinka *Lacerta agilis* i żmija zygzakowata *Vipera berus*. Oba gatunki zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. z 2022 r. poz. 2380) podlegają ochronie częściowej. Sporadyczne występowanie obu gatunków w obszarze planowanego przedsięwzięcia wiąże się z brakiem występowania w granicach działek dogodnych dla herpetofauny biotopów. Wobec powyższego można przyjąć, że obszar działek 55/12-14 nie jest miejscem lokalnie istotnym dla herpetofauny w cyklu rocznym z uwagi na brak odpowiednich miejsc do godowania lub składnia jaj czy też rozwoju w okresie juvenilnym.

W obszarze objętym planowanym przedsięwzięciem oraz w jego najbliższym otoczeniu stwierdzono występowanie tylko 18 gatunków ptaków, wyłącznie migrujących nad obszarem lub sporadycznie żerujących na obszarze działek. Główną przyczyną upatruje się w powierzchni obszaru, braku mozaiki biotopów i charakteru użytkowania działek, które łącznie decydują o jego małej atrakcyjności dla ptaków. W granicach działek nie stwierdzono żadnej gniazdującej pary któregośkolwiek z gatunków obserwowanych w ich obszarze lub pobliżu.

Spośród ssaków zaobserwowano sporadyczne pojawianie się 5 pospolitych, łownych gatunków tj.: jelenia szlachetny *Cervus elaphus*, sarna *Capreolus capreolus*, dzik *Sus scrofa* i lis *Vulpes vulpes* oraz zając europejski *Lepus europaeus*. Obecność ich zidentyfikowano bezpośrednio, krótkotrwale lub na podstawie śladów i tropów jako migrujące. Z uwagi na powyższe, realizacja planowanego przedsięwzięcia nie stworzy zagrożenia dla stanu zachowania lokalnej populacji kręgowców, w tym szczególnie nietoperzy. Mając na uwadze występowanie w granicach omawianej inwestycji gatunków chronionych przed przystąpieniem do prac należy uzyskać stosowne zezwolenia na czynności podlegające zakazom w stosunku do gatunków chronionych na podstawie art. 56 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. I. z 2022 r. poz. 916 ze zm.). Aby ograniczyć wpływ inwestycji na faunę mogącą migrować przez teren inwestycji, w trakcie prac budowlanych należy zabezpieczyć miejsca stanowiące potencjalne pułapki antropogeniczne dla zwierząt i prowadzić regularne przeglądy ww. miejsc pod kątem obecności w nich zwierząt. W przypadku stwierdzenia uwięzienia zwierząt bezzwłocznie należy je odłowić i przenieść poza teren inwestycji, w miejsce o podobnych warunkach siedliskowych. Przed zasypaniem wykopów przeprowadzić kontrole pod kątem obecności zwierząt. Planując i urządzając zagospodarowanie terenu w zakresie zieleni należy odtwarzać układy roślinności zgodnej z warunkami siedliskowymi i tworzonej przez gatunki rodzime. Nie należy wprowadzać gatunków obcych, a zwłaszcza uznanych za inwazyjne w ustawie z dnia 11 sierpnia 2021 r. o gatunkach obcych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1718)

W związku z tym, iż w obszarze planowanego przedsięwzięcia nie stwierdzono występowania przedmiotów ochrony, planowana zabudowa nie będzie miała istotnego wpływu na realizację tymczasowych celów ochrony dla siedlisk przyrodniczych oraz gatunków i siedlisk będących przedmiotami ochrony obszaru Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019, wynikających z warunków utrzymania lub odtworzenia właściwego stanu ochrony. Stan taki wynika z braku bezpośredniego istotnego negatywnego oddziaływania na przedmioty ochrony obszarów chronionych, zarówno na etapie budowy jak i eksploatacji, braku wykształcenia barier dla lokalnej migracji fauny i swobodnego rozprzestrzeniania się flory, braku, zarówno na etapie budowy jak i eksploatacji generowania istotnie negatywnie wpływających na stan środowiska wpływów w postaci emisji zanieczyszczeń, hałasu, odpadów w ilościach mogących pogorszyć stan środowiska lub stan przedmiotów ochrony obszaru Natura 2000 PLH 320019.

Na etapie realizacji planowanego przedsięwzięcia źródłem oddziaływań w zakresie emisji pyłów i gazów będą maszyny budowlane wykorzystywane przy budowie obiektów, pojazdy transportujące materiały budowlane oraz przechowywanie sypkich materiałów budowlanych. Ze względu na charakter prac budowlanych, wystąpi zwiększona emisja zanieczyszczeń gazowych zawartych w spalinach oraz zwiększona ilość pyłów związana z transportem i wykorzystaniem na budowie materiałów oraz intensywniejszym ruchem pojazdów po terenie budowy. Będzie to emisja niezorganizowana. Zgodnie z zapisami KIP na etapie budowy poszczególnych budynków plac budowy znajdować się będzie wyłącznie w granicach danej działki bez możliwości składowania materiałów poza tym terenem. W przypadku wycieku lub rozlania się substancji ropopochodnych w tym z maszyn i pojazdów zastosowane będą sorbenty oraz mechaniczne metody ich zbierania z powierzchni gruntu. Na terenie działek nie będą przygotowywane mieszanki budowlane (beton, zaprawy) wykorzystywane w realizacji poszczególnych prac. Wykorzystywany do pracy zostanie tylko sprzęt sprawny technicznie, spełniający standardy techniczne. Ścieki bytowe odprowadzane będą do gminnej sieci kanalizacyjnej. Aktualnie zgodnie z Decyzją Burmistrza Międzyzdrojów z dnia 11.04.2020 r. zezwalającą na umiejscowienie w pasie drogowym drogi gminnej nr 8025007Z, ul. Okrągła, dz.255/2 obr.23 Wapnica urządzeń niezwiązanych z funkcjonowaniem drogi oraz potrzebami ruchu drogowego: przyłącza kanalizacji sanitarnej i wodociągowej do nieruchomości przy ul. Okrągłej dz.55/10, obr.23, Wapnica, trwa budowa tychże urządzeń. Natomiast na etapie budowy z jej zaplecza ścieki bytowe zostaną odprowadzone do szczelnych zbiorników i wywiezione.

Na etapie budowy poszczególnych domów jednorodzinnych będą powstawały odpady typowe dla tego rodzaju przedsięwzięć. Będą to odpady takie jak materiały i surowce budowlane z preferencją prefabrykatów, gotowych mieszanek, drewna oraz materiałów ceramicznych oraz materiałów sypkich – żwirów, piasków. Ponadto wykorzystywane będą paliwa płynne tj. olej napędowy i benzyny w pojazdach mechanicznych i sprzętach wykorzystanych przy realizacji inwestycji. Szacunkowe odpady, jakie mogą powstać będą zależne od poszczególnych projektów budowlanych domów jednorodzinnych, jak również rodzin w nich mieszkających. Poszczególni Inwestorzy zgodnie z obowiązującym aktualnie w gminie Międzyzdroje stanem prawnym powstałe odpady będą przekazywali uprawnionej firmie zgodnie z harmonogramem odbioru odpadów obowiązującym na terenie gminy.

Procesy budowy poszczególnych domów jednorodzinnych wpłyną na występowanie okresowych oddziaływań akustycznych, których źródłem będą głównie pracujące maszyny i pojazdy transportujące materiały budowlane. O poziomie i uciążliwości emitowanego hałasu w okresie realizacji decydować będzie typ i jakość używanego sprzętu oraz czas jego pracy. Będą to okresy intensywnej emisji hałasu o charakterze przejściowym, krótkotrwałym, które ustaną po zakończeniu realizacji inwestycji. Inwestor zobowiązał się ograniczyć czas wykonawstwa prac uciążliwych wyłącznie do pory dziennej, tj. od godz. 8.00 do godz.19.00, a w okresie jesienno-zimowym do godz.16.00, ograniczyć czas pracy



maszyn budowlanych na biegu jałowym oraz wyłączać nieużywany w danej chwili sprzęt i urządzenia emitujące hałas.

Na etapie eksploatacji przedsięwzięcia źródłem oddziaływań w zakresie emisji pyłów i gazów do powietrza będą pojazdy mechaniczne oraz indywidualne źródła ciepła. Ścieki bytowe odprowadzane będą do gminnej sieci kanalizacyjnej. W związku z tym nie istnieje zagrożenie zanieczyszczenia gleby oraz wód podziemnych i powierzchniowych ściekami pochodzącymi z terenu przedsięwzięcia. W trakcie eksploatacji projektowanych domów jednorodzinnych, ze względu na ich charakter, wytwarzane będą przede wszystkim odpady komunalne, typowe dla gospodarstw domowych.

Zgodnie z KIP, nie przewiduje się konieczności wykonywania głębokich wykopów, które mogłyby doprowadzić do zmiany stosunków wodnych na terenie działek inwestycyjnych oraz w ich bezpośrednim otoczeniu. W przypadku napotkania wód gruntowych podczas prowadzenia robót ziemnych, z uwagi na fakt, iż wykopy zgodnie ze sztuką budowlaną należy prowadzić bez wody stojącej, zostaną one w niezbędnym zakresie odwadniane tak, aby nie zakłócić stosunków wodnych na terenach sąsiednich np. przez wykorzystanie w tym celu igłofiltrów. Zgodnie z art. 394 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2021 r. poz. 2233 ze zm.) odprowadzanie wód z wykopów budowlanych wymaga zgłoszenia wodnoprawnego.

Wody opadowe i roztopowe będą zbierane do zbiorników na deszczówkę, a ich nadmiar rozprowadzany będzie w obszarze działek.

Obszar planowanego przedsięwzięcia znajduje się w obszarze zlewni jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP): kod: TWIWB8 – Zalew Szczeciński. Przedmiotowa JCWP to silnie zmieniona część wód charakteryzująca się złym stanem ogólnym, dla której stwierdzono ryzyko nieosiągnięcia celu środowiskowego. Przedmiotowa JCWP jest monitorowana. Celem środowiskowym dla ww. 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. Termin na osiągnięcie wskazanego celu środowiskowego przedłużono do roku 2027, z uwagi na kilkudziesięcioletnie oddziaływanie antropogeniczne, które doprowadziło do zakumulowania w osadach JCW przejściowych i przybrzeżnych związków biogenych i substancji zanieczyszczających.

Teren objęty wnioskiem znajduje się w granicach jednolitej części wód podziemnych (JCWPd) kod: PLGW60005. Przedmiotowa JCWPd charakteryzuje się dobrym stanem chemicznym i ilościowym, dla której nie stwierdzono ryzyka nieosiągnięcia celu środowiskowego jaki jest utrzymanie dobrego stanu ilościowego i dobrego stanu chemicznego.

Planowane przedsięwzięcie na etapie eksploatacji i realizacji nie wpłynie na potencjał ekologiczny JCWP w rozbiciu na poszczególne jego elementy oraz na jej stan chemiczny, jak również nie wpłynie na stan chemiczny i ilościowy JCWPd. Przedmiotowa inwestycja zarówno w fazie budowy, eksploatacji nie będzie kolidować z ustaleniami i celami środowiskowymi, zawartymi w aktualnym Planie Gospodarowania Wodami na Obszarze Dorzecza Odry (Dz. U. z 2016 r. poz. 1967) lub stwarzać ryzyka ich niedotrzymania.

Planowana inwestycja położona jest poza strefami ochronnymi ujęć wód, w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 102 Wyspa Wolin i poza obszarem szczególnie zagrożonym powodzią.

Na etapie realizacji budowy domów jednorodzinnych średnie zapotrzebowanie poszczególnej działki na wodę do celów technicznych wynosić będzie do 30 m<sup>3</sup>. Woda do celów technicznych dostarczana będzie z pobliskiej sieci wodociągowej lub w zbiornikach/kontenerach na wodę.

Na etapie eksploatacji planowanych do finalnego wybudowania domów jednorodzinnych (przy założeniu zamieszkania 2-4 osób w jednym domu) można przyjąć średnio na dom

zapotrzebowanie na media w ilości: zapotrzebowanie na wodę max. do 5m<sup>3</sup>/dobę, co dale łącznie dla 12 budynków mieszkalnych – 60 m<sup>3</sup>/dobę. Dostawy wody zapewni ZWIK Sp. z o. o. w Międzyzdrojach – pismo znak: L.dz.64/2022 z dnia 14.01.2022 r.