



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 2023 r., poz. 1094 ze zm.), oraz zgodnie z art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks Postępowania Administracyjnego (Dz. U. 2023 poz. 775 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku:

Pana Pawła Molendy Pracownia Ochrony Środowiska Paweł Molenda
ul. Langiewicza 28/23, 70-263 Szczecin reprezentującego podmiot Marina Invest
Sp. z o. o. ul. Gwiaździsta 5b lok. 5, 01-651 Warszawa

orzekam

- I. Stwierdzić brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia pn. **„Budowa zespołu budynków zakwaterowania turystycznego Aquamarina III składającego się z części podziemnej, jednokondygnacyjnej, garażowej i z czterech budynków nadziemnych A, B, C, D z instalacjami wewnętrznymi gazu zasilającymi kotłownię, dwuczęściowego zbiornika retencyjnego z pompownią wód deszczowych, oraz z pozostałymi urządzeniami budowlanymi ujętymi w projekcie zagospodarowania terenu”**.
- 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) Maksymalnie na 7 dni przed rozpoczęciem prac budowlanych (zdjęciem wierzchniej warstwy gleby) przeprowadzić kontrolę pod kątem występowania chronionych gatunków zwierząt w granicy terenu inwestycyjnego (w szczególności miejsc lęgowych i rozrodczych fauny);
 - b) planowaną wycinkę drzew związana z realizacją inwestycji należy rozpocząć poza okresem lęgowym ptaków, a w przypadku konieczności jej prowadzenia w okresie lęgowym, wyłącznie po przeprowadzeniu oględzin terenu i wykluczeniu prowadzenia lęgów przez ptaki;
 - c) należy zabezpieczyć niepodlegające wycince drzewa zlokalizowane w granicach terenu inwestycji oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie, poprzez ich wyгородzenie i oznakowanie, a po zakończeniu prac wykonać demontaż zabezpieczenia; ponadto, nie należy organizować zaplecza budowy oraz miejsc składowania materiałów w zasięgu rzutu koron drzew;
 - d) w trakcie prac budowlanych zabezpieczyć miejsca stanowiące potencjalne pułapki antropogeniczne dla zwierząt (np. wykopy), prowadzić regularne

przeeglądy 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.

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

UZASADNIENIE

W dniu 23.03.2023 r. Pan Paweł Molenda Pracownia Ochrony Środowiska Paweł Molenda ul. Langiewicza 28/23, 70-263 Szczecin reprezentujący podmiot Marina Invest Sp. z o. o. ul. Gwiazdzista 5b lok. 5, 01-651 Warszawa wystąpił do Burmistrza Międzyzdrojów z wnioskiem o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: „**Budowa zespołu budynków zakwaterowania turystycznego Aquamarina III składającego się z części podziemnej, jednokondygnacyjnej, garażowej i z czterech budynków nadziemnych A, B, C, D z instalacjami wewnętrznymi gazu zasilającymi kotłownię, dwuczęściowego zbiornika retencyjnego z pompownią wód deszczowych, oraz z pozostałymi urządzeniami budowlanymi ujętymi w projekcie zagospodarowania terenu**”.

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 2023 r., poz. 1094 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, ustalono, że planowane przedsięwzięcie polegać będzie na budowie 4 budynków zakwaterowania turystycznego (2 budynki o powierzchni zabudowy 443,84 m² każdy oraz 2 budynki o powierzchni zabudowy 663,73 m² każdy), jednokondygnacyjnej podziemnej części garażowej. Przedsięwzięcie obejmuje również wykonanie infrastruktury towarzyszącej tj. ogrodzenia, dróg dojazdowych, ciągów pieszych, zieleni urządzonej.

Planowane przedsięwzięcie wymienione jest w art. 3 ust. 1 pkt 58 lit. a 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: 0,2 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy” i jest przedsięwzięciem mogąącym 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 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775 ze zm.), Burmistrz Międzyzdrojów dnia 03 kwietnia 2023 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 13 kwietnia 2023 r. do tutejszego Organu wpłynęła opinia Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Kamieniu Pomorskim znak: NZNS.9022.2.28.2023.AM, w której zawarto, iż po przeanalizowaniu przedłożonej informacji o przedmiotowym przedsięwzięciu stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie wyraził pismem znak: WONS.4220.126.2023.MF z dnia 20 kwietnia 2023 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 we wnioskowanej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia.

W dniu 24 kwietnia 2023 r. do tutejszego Urzędu Miejskiego wpłynęło pismo Dyrektora Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Szczecinie znak: SZ.ZZŚ.4.4901.71.2023.JP, w którym wezwano Burmistrza Międzyzdrojów do pisemnego złożenia uzupełnienia karty informacyjnej przedsięwzięcia. W związku z powyższym Burmistrz Międzyzdrojów pismem znak: SGK.6220.3.2023.PŚ.4 z dnia 09 maja 2023 r. wezwał Pana Pawła Molendę Pracownia Ochrony Środowiska Paweł Molenda ul. Langiewicza 28/23, 70-263 Szczecin reprezentującego podmiot Marina Invest Sp. z o. o. ul. Gwiaździsta 5b lok. 5, 01-651 Warszawa do przedłożenia pisemnego uzupełnienia KIP zgodnie z ww. wezwaniem Dyrektora Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Szczecinie.

W dniu 25 maja 2023 r. Pan Paweł Molenda Pracownia Ochrony Środowiska Paweł Molenda ul. Langiewicza 28/23, 70-263 Szczecin przedłożył Burmistrzowi Międzyzdrojów pisemne uzupełnienie na wezwanie Burmistrza Międzyzdrojów znak. SGK.6220.3.2023.PŚ.4 z dnia 09.05.2023 r. dotyczące wezwania Dyrektora Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Szczecinie o znaku: SZ.ZZŚ.4.4901.71.2023.JP. W związku z powyższym w dniu 12 czerwca 2023 r. Burmistrz Międzyzdrojów pismem znak SGK.6220.3.2023.PŚ.5 przesłał przedłożone uzupełnienie do Dyrektora Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Szczecinie.

Opinię zawierającą stanowisko w przedmiotowej sprawie Dyrektor Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Szczecinie wyraził pismem znak: SZ.ZZŚ.4.4901.71.2023.JP z dnia 23 czerwca 2023 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 z uzupełnieniem.

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 2023 r., poz. 775 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 złożonych materiałów w terminie 14 dni od dnia obwieszczenia wskazanej informacji. W zakreślonym 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 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 2023 r., poz. 1094 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
SEKRETARZ GMINY
Adam Szczodry

Otrzymują:

1. Pełnomocnik Paweł Molenda Pracownia Ochrony Środowiska Paweł Molenda
ul. Langiewicza 28/23, 70-263 Szczecin
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, 71-011 Szczecin, ul. Mieszka I 33

Charakterystyka planowanego przedsięwzięcia

Planowana inwestycja polegać będzie na budowie zespołu budynków zakwaterowania turystycznego składającego się z części podziemnej, jednokondygnacyjnej, garażowej i z czterech budynków nadziemnych A, B, C, D z instalacjami wewnętrznymi gazu zasilającymi kotłownię, dwuczęściowego zbiornika retencyjnego z pompownią wód deszczowych, oraz z pozostałymi urządzeniami budowlanymi ujętymi w projekcie zagospodarowania terenu, na dz. nr 8/4 obręb 16 Międzyzdroje.

W zakresie zamierzenia inwestycyjnego przewidziane są garaże, pomieszczenia instalacyjne, w tym agregaty obsługujące budynek Aquamarina II oraz przedmiotową inwestycję, dwuczęściowy zbiornik retencyjny z przepompownią, budynki A, B, C, D wraz z ukształtowaniem terenu – ogrodzeniem, drogami, parkingami, dojazdami, pochylniami, małą architekturą i oświetleniem terenu, zielenią.

Inwestycja zlokalizowana jest przy ulicy Gryfa Pomorskiego w mieście Międzyzdroje. Teren przedsięwzięcia graniczy z działką, na której znajduje się stacja transformatorowa oraz zabudowa zakwaterowania turystycznego Aquamarina Onyx, Apartamenty SUN&SNOW Międzyzdroje Marina, a także niezabudowanymi gruntami porośniętymi przez drzewa, w części z terenem, na którym znajdują się parkingi dla samochodów. Część terenu działki jest niezabudowana, porośnięta przez roślinność niską oraz miejscami przez drzewa. W wyniku inwestycji przekształcona zostanie cała działka inwestycyjna o powierzchni 8 387 m².

Budynki zaprojektowano jako nowoczesne, eleganckie, pięciokondygnacyjne apartamentowce o wyglądzie typowym dla architektury nadmorskiej. Część podziemna będzie przeznaczona na garaż i pomieszczenia techniczne. Garaż podziemny będzie wyniesiony częściowo ponad poziom terenu i obsypany skarpą. Poziom projektowanego terenu przyjęto na rzędnej +4,78 m n.p.m. identycznym jak na realizacjach sąsiadujących z inwestycją. Przy wejściach do budynków teren został podwyższony o 10 cm, do poziomu 4,88 m n.p.m. Spadek chodnika nie przekracza 5%. Wysokość budynku bez pomieszczeń technicznych wynosi 16,38 m ponad projektowany poziom terenu. Każdy z budynków posiadać będzie 5 kondygnacji nadziemnych i jedną podziemną. Nie przewiduje się miejsc parkingowych naziemnych. Liczba lokali zakwaterowania turystycznego w budynku A wyniesie 44, w budynku B – 43, w budynku C – 59, w budynku D – 55. Dodatkowo planowany jest 1 lokal usługowy w budynku B.

Zespół zabudowy powstanie u zbiegu istniejącej drogi publicznej dojazdowej KD.D.2 oraz projektowanej KD.D.8. Na fragmencie przyszłej drogi KD.D.8 został wykonany plac manewrowy dla wozów straży pożarnej 20x20m. Wjazd do podziemnego garażu nr 1, zaprojektowano od strony istniejącej drogi dojazdowej KD.D.2. Droga ta, pełni równocześnie rolę drogi pożarowej dla budynków A i C. Wjazd do podziemnego garażu nr 2, zaprojektowano od strony tymczasowego placu, docelowo od strony drogi dojazdowej KD.D.8. Dla budynków A i C, drogą pożarową

jest istniejąca droga pożarowa, wzdłuż zachodniej granicy działki. Odległość od drogi pożarowej wynosi: dla budynku A – od 14,60 do 14,10m, dla budynku C – od 13,60 do 12,95 m. Dla budynku D i B, została zaprojektowana droga pożarowa prowadzona wewnątrz zespołu, na płycie garażu oraz wykorzystana istniejąca droga pożarowa znajdująca się na terenie sąsiedniego zespołu Aquamarina I. Odległości od dróg wynoszą od 6,5 do 15 m.

Przedmiotowa działka inwestycyjna nr 8/4, jest prawie płaska na średnim poziomie 1.5-1.7 n.p.m. Teren łagodnie faluje, z miejscowymi obniżeniami 1.2 n.p.m., oraz skarpą z poziomem 2.9 n.p.m., w strefie południowo-wschodniej. Na działce zlokalizowane są: boiska sportowe wraz z ogrodzeniem, oświetleniem i odwodnieniem (do rozbiórki), parking terenowy (do rozbiórki), dojścia (do rozbiórki), instalacje oraz zbiorniki wraz z przepompownią do rozbiórki (przewiduje się wykonanie nowych). Przez działkę przechodzą sieci uzbrojenia (do przełożenia). Przez działkę poprowadzony został wyjazd ewakuacyjny z garażu podziemnego znajdującego się od strony wschodniej zespołu Aquamarina I – służebność. Wyjazd zostanie zachowany, zmieni się jego gabaryty i nawierzchnia. W części teren przedsięwzięcia jest niezabudowany, jest porośnięty przez roślinność niską oraz miejscami przez drzewa i krzewy. W części istniejące drzewa i krzewy pochodzą z nasadzeń.

Odnosząc się do lokalizacji terenu inwestycyjnego względem terenów przyrodniczo cennych ustalono, że miejsce realizacji przedsięwzięcia znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 Wolin i Uznam PLH320019. Na obszarze inwestycyjnym nie występują przedmioty ochrony ww. obszaru Natura 2000. Realizacja inwestycji nie będzie wiązała się ze zniszczeniem siedlisk przyrodniczych bądź uszczupleniem powierzchni atrakcyjnych pod kątem występowania chronionych gatunków. Biorąc pod uwagę powyższe oraz zakres i skalę prognozowanego oddziaływania przedsięwzięcia, należy wykluczyć jego negatywny wpływ na ww. formę ochrony przyrody. W przedłożonej dokumentacji wskazano, że opis środowiska przyrodniczego terenu przeznaczonego pod inwestycję został dokonany na podstawie trzech wizji terenowych z 12 sierpnia 2022 r., 16 września 2022 r., 25 listopada 2022 r. oraz 17 lutego 2023 r. W wyniku przeprowadzonej inwentaryzacji stwierdzono, że na terenie inwestycyjnym występują szeroko rozpowszechnione gatunki ptaków, których obecność jest charakterystyczna dla terenów zabudowanych i zadrzewień (m. in. sroka, wróbel, wrona siwa, bogatka, sójka czy zięba). Jednocześnie nie odnotowano występowania gatunków chronionych tzw. Dyrektywą Ptasią oraz występowania miejsc lęgowych ptaków (gniazd, dziupli).

Na terenie inwestycyjnym nie stwierdzono również występowania siedlisk przyrodniczych, chronionych gatunków grzybów, chronionych gatunków bezkręgowców czy przedstawicieli herpetofauny. Występujące drzewa i krzewy w części będą podlegać wycince ze względu na kolizję z planowaną inwestycją. W ramach przeprowadzonej inwentaryzacji zieleni stwierdzono występowanie 23 drzew (z gatunków sosna zwyczajna, wierzba biała, dąb szypułkowy oraz świerk pospolity) oraz ok. 81 m² krzewów (najliczniej reprezentowane gatunki to róża, sosna górska czy tawuła japońska). Planowaną wycinkę drzew związaną z realizacją inwestycji należy rozpocząć poza okresem lęgowym ptaków, a w przypadku

konieczności jej prowadzenia w okresie lęgowym, wyłącznie po przeprowadzeniu oględzin terenu i wykluczeniu prowadzenia lęgów przez ptaki. Ponadto, należy zabezpieczyć niepodlegające wycince drzewa zlokalizowane w granicach terenu inwestycyjnego oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie, poprzez ich wyгородzenie i oznakowanie. Ponadto, nie należy organizować zaplecza budowy oraz miejsc składowania materiałów w zasięgu rzutu koron drzew. W związku z faktem, że zlokalizowane na terenie inwestycyjnym drzewa i krzewy mogą stanowić potencjalne miejsce występowania chronionych gatunków, w szczególności ptaków - maksymalnie na 7 dni przed rozpoczęciem prac budowlanych należy przeprowadzić kontrolę pod kątem występowania chronionych gatunków zwierząt w granicy terenu inwestycyjnego (w szczególności miejsc lęgowych i rozrodczych fauny). W przypadku wystąpienia konieczności złamania zakazów obowiązujących w stosunku do chronionych gatunków należy uzyskać stosowne zezwolenia, które regulowane są przepisami Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r. poz. 916 ze zm.). Decyzje zezwalające na odstępstwa od obowiązujących zakazów należy uzyskać przed podjęciem prac realizacyjnych. W trakcie realizacji prac budowlanych należy również zabezpieczyć miejsca stanowiące potencjalne pułapki antropogeniczne dla zwierząt (w szczególności wykopy), 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. Również przed zasypaniem wykopów konieczne jest przeprowadzenie kontroli pod kątem obecności zwierząt.

Realizacja inwestycji wpłynie na zmianę aktualnego krajobrazu, gdyż spowoduje wprowadzenie obiektów kubaturowych na teren dotychczas niezabudowany. Planowana inwestycja będzie jednak stanowić uzupełnienie istniejącej w sąsiedztwie zabudowy o podobnym przeznaczeniu. Ponadto, pomimo lokalizacji w obszarze Natura 2000 działka inwestycyjna nie charakteryzuje się ponadprzeciętnymi walorami przyrodniczymi.

W związku z podjęciem działań inwestycyjnych (etap realizacji), mogą pojawić się uciążliwości dla środowiska, przejawiające się w szczególności niezorganizowaną emisją hałasu, zanieczyszczeń do powietrza oraz odpadów, jednak charakter i zakres inwestycji wskazują, iż będą to oddziaływania lokalne, krótkotrwałe, które ustaną po zrealizowaniu inwestycji. Wpływ na klimat akustyczny będzie związany z pracą maszyn i urządzeń budowlanych (m.in. koparka, dźwig, walec wibracyjny czy ładowarka) oraz samochodów dostawczych. W celu ograniczenia oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, prace budowlane związane z realizacją inwestycji będą prowadzone wyłącznie w porze dziennej. Wykorzystane będą maszyny i urządzenia sprawne technicznie i spełniające obowiązujące 3 normy w zakresie emisji hałasu. Stosowana będzie również zasada wyłączania maszyn podczas przerw w pracy i postojów. Ponadto, zaplecze budowy będzie zorganizowane w możliwie największej odległości od istniejących zabudowań. Realizacja inwestycji może wiązać się ze wzrostem zanieczyszczenia powietrza w sąsiedztwie terenu inwestycyjnego, która wynikać będzie z emisji pyłów (w wyniku prac budowlanych)

oraz gazów (emisja spalin). Będą to jednak oddziaływania okresowe i odwracalne, które nie będą powodować znaczącego oddziaływania na środowisko.

W celu ograniczenia zanieczyszczeń wynikających z emisji spalin, wykorzystywane maszyny i urządzenia będą spełniać obowiązujące w tym zakresie normy. Ponadto, plac budowy będzie zraszany (w razie wystąpienia takiej konieczności), z kolei materiały sypkie i pyłące będą transportowane przy wykorzystaniu plandek. Wszystkie powstające na etapie realizacji odpady będą zagospodarowane zgodnie z obowiązującymi przepisami. Ścieki bytowe powstające podczas fazy realizacji gromadzone będą w przenośnych sanitariatach (typu toi toi) i odbierane przez wyspecjalizowane w tym zakresie firmy. Eksploatacja inwestycji związana będzie z funkcjonowaniem źródeł hałasu, emisją zanieczyszczeń do powietrza, wytwarzaniem odpadów oraz ścieków bytowych.

Wpływ na klimat akustyczny związany będzie z użytkowaniem zabudowy zakwaterowania turystycznego (ruch samochodów osobowych i okazjonalnie ciężarowych) oraz pracą elementów infrastruktury technicznej budynków (wentylatory, wyrzutnie, okapy). Przeprowadzone pomiary emisji hałasu w odniesieniu do najbliższych terenów chronionych akustycznie (tj. zabudowania na działkach nr 8/5, 8/1 oraz 163/8) nie wykazały przekroczeń obowiązujących norm. Wyniki przeprowadzonych obliczeń wskazują na emisję hałasu na poziomie 37,1 – 48,4 dB w porze dnia oraz na poziomie 31,8 – 42,5 dB w porze nocy. Obowiązujące normy wynoszą 55 dB w porze dnia oraz 45 dB w porze nocy.

Emisja zanieczyszczeń do powietrza na etapie eksploatacji inwestycji związana będzie z emisją spalin pochodzącą z ruchu pojazdów, funkcjonowaniem wentylacji garażu podziemnego oraz kominów kotłowni. Przeprowadzone pomiary rozprzestrzeniania się zanieczyszczeń do powietrza (uwzględniające emisję tlenu węgla, tlenu azotu, pyłu ogółem, dwutlenku siarki, benzenu oraz węglowodorów alifatycznych i aromatycznych) wykazały brak przekroczeń obowiązujących norm i poziomów stężeń zanieczyszczeń do powietrza. Wszystkie odpady powstające na etapie eksploatacji przedsięwzięcia będą zagospodarowywane zgodnie z obowiązującymi przepisami. Powstające ścieki bytowe będą odprowadzane do istniejącej miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej.

Woda w czasie trwania prac budowlanych, związanych z realizacją przedsięwzięcia, pobierana będzie do celów bytowych z sieci wodociągowej lub dostarczana przez generalnego wykonawcę w butelkach, a jej ilość będzie związana z liczbą osób zatrudnionych przez firmę wykonawczą. Dokładne określenie ilości zużytej wody będzie możliwe na etapie rozpoczęcia prac budowlanych. Obecnie prognozuje się na ok. 1,0 m³/d. Woda dla celów technologicznych podczas budowy dostarczana będzie na plac budowy beczkowozami lub z miejskiej sieci wodociągowej. Zaopatrzenie w wodę na cele bytowe i instalacji wewnętrznej p-pożarowej będzie realizowane z miejskiej sieci wodociągowej z istniejącego przewodu Dn 200 w ul. Gryfa Pomorskiego.

Zasilanie w wodę pitną realizowane będzie poprzez zbiornik wyrównawczy o pojemności czynnej 30 m³. Zasilanie hydrantów wewnętrznych ze zbiornika przeciwpożarowego o pojemności 100 m³. Zasilanie hydrantów zewnętrznych

ze zbiornika przeciwpożarowego o pojemności 200 m³. Orientacyjne zapotrzebowanie na wodę do celów bytowych $Q = 60 \text{ m}^3/\text{d}$.

Ścieki bytowe, podczas fazy budowy gromadzone będą w zbiornikach bezodpływowych (toi- toi). Odbiór ścieków będzie wykonany przez specjalistyczne firmy. Ilość ścieków bytowych wynosić będzie około $Q = 1,0 \text{ m}^3/\text{d}$.

Zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez ZWIK Sp. z o.o. w Międzyzdrojach, z dnia 18 stycznia 2023r., ścieki bytowe z budynków będą odprowadzane nowoprojektowanym przyłączem do istniejącej ciśnieniowej sieci kanalizacji sanitarnej PE 180 w ul. Gryfa Pomorskiego w dz. nr geod. 163/4. Orientacyjna ilość ścieków $Q = 60 \text{ m}^3/\text{d}$.

Ścieki z posadzek garaży będą odprowadzane za pomocą odwodnień liniowych grzebieniowych, kanalizacją technologiczną i po podczyszczeniu w separatorach substancji ropopochodnych zlokalizowanych na poziomie -1, przepompowywane do kanalizacji sanitarnej. Jako ścieki z posadzek odprowadzane będą: woda z mycia garaży i woda nawieziona na samochodach podczas opadów atmosferycznych (zimną ze stopionego śniegu). Są to odpływy sporadyczne. Łączna ilość ścieków z mycia posadzek i/lub z ociekającej wody lub z samochodów wynosi: $Q_r = 37,6 \text{ m}^3/\text{rok}$; $Q_d = 0,464 \text{ m}^3/\text{d}$.

Wody opadowe w trakcie prac budowy będą spływały z placu budowy na grunt w sposób naturalny – infiltracja. Wody opadowe będą zagospodarowane na terenie działki Inwestora. Orientacyjna ilość wód opadowych (dachy + teren + pochylnie): $Q_{\text{max}} = 128,9 \text{ l/s}$ przy deszczu $t = 15 \text{ min}$. Wody opadowe będą retencjonowane w dwuczęściowym zbiorniku retencyjnym i wykorzystywane do podlewania zieleni lub odprowadzane do kanalizacji deszczowej na terenie działki.

Zaprojektowano zbiornik o przekroju kołowym (rurowy) o średnicy D-2000mm składający się z dwóch segmentów długości łącznej 57 m. Wody opadowe gromadzone w zbiorniku retencyjnym wykorzystywane będą do nawadniania 0.55ha powierzchni biologicznie czynnych (zielonych). Nadmiar zgromadzonych wód odprowadzany będzie istniejącym przyłączem KD300. W celu nie zwiększania natężenia strumieni odprowadzanych do KD300 nadmiarowych wód opadowych, do bilansu zbiornika ZBR-4 włączono spływ opadu z działki 8/5, na której zlokalizowany jest zespół apartamentowy Aquamarina I.

Zgodnie z uzupełnieniem do KIP na etapie realizacji inwestycji nie wystąpi konieczność prowadzenia odwodnień budowlanych. Konstrukcja budynku będzie wyniesiona ponad poziom wody gruntowej. Inwestor nie przewiduje zastosowania odwodnienia budynków na etapie eksploatacji, ponieważ poziom posadowienia obiektów będzie powyżej poziomu zwierciadła wody.

Przedmiotowe przedsięwzięcie zlokalizowane jest w obszarze dorzecza Odry. Z dniem 24 lutego 2023 r. weszło w życie Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 16 listopada 2022r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry (Dz. U. z 2023 r. poz. 335) stanowiące aktualizację dotychczasowego Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry (Dz.U. 2016 poz. 1967). Zgodnie z obecnie obowiązującym rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 16 listopada 2022 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 335) teren objęty wnioskiem znajduje się

w obszarze zlewni jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP): TW60001WB2 - Zalew Szczeciński.

Kod: TW60001WB2 - Zalew **Szczeciński**, przedmiotowa JCWP to naturalna część wód charakteryzująca się złym stanem ogólnym, dla której stwierdzono ryzyko nieosiągnięcia celu środowiskowego. Słaby stan ekologiczny determinują wskaźniki takie jak: OWO, azot amonowy, fosfor og., fosfor fosf., fitoplankton, makroglony, makrobezkręgowce, ichtiofauna, zaś poniżej dobrego stan chemiczny determinują wskaźniki takie jak: PFOS; Bromowane difenyletery, Rtęć, Heptachlor. JCWP jest monitorowana. Rodzaj presji determinującej stan wód w obrębie danej JCWP to: źródło presji troficznych zrzut ścieków komunalnych; źródło presji hydromorfologicznych PRESJA_HYMO: Wskaźnik zmian odporności ekosystemu na presje hydromorfologiczne < 10%; PRESJA_TROFI: zrzut ścieków komunalnych; PRESJA_SYNT: ND, PRESJA_CHEM: Rozproszone – rozwój obszarów zurbanizowanych: transport, turystyka, odpływ miejski; Rozproszone - depozycja atmosferyczna; Punktowe - przemysłowe, komunalne, odcieki ze składowisk; Nieznane (substancje zakazane); źródło presji chemicznych; Rozproszone - rozwój obszarów zurbanizowanych: transport, turystyka, odpływ miejski; Rozproszone depozycja atmosferyczna; Punktowe przemysłowe, komunalne, odcieki ze składowisk; Nieznane (substancje zakazane). Celem środowiskowym dla ww. JCWP jest umiarkowany stan ekologiczny (złagodzone wskaźniki: [chlorofil, ESMIz, Indeks B, Indeks SI]; pozostałe wskaźniki - II klasa jakości); zapewnienie drożności cieku dla migracji ichtiofauny na cieku istotnym dla jesiotra; zapewnienie drożności cieku dla migracji zwierząt wodnych o znaczeniu gospodarczym od ujścia z Zalewu Szczecińskiego do ujścia do Bałtyku (troć wędrowna) oraz dobry stan chemiczny. Dla danej JCWP zostało ustanowione odstępstwo z art. 4 ust. 4 Ramowej Dyrektywy Wodnej. Termin na osiągnięcie wskazanego celu środowiskowego przedłużono do roku 2027 r.; substancje priorytetowe wprowadzone dyrektywą 2013/39/UE do 2039 r.

Odstępstwo polegające na odroczeniu terminu osiągnięcia celów środowiskowych jest związane z tym, że nie są osiągnięte (lub są zagrożone) cele środowiskowe JCWP w zakresie wskaźników: azot amonowy, fosfor ogólny, fosfor fosforanowy, ogólny węgiel organiczny; Bromowane difenyletery (b), Rtęć (b), Heptachlor (b), PFOS (w). Jest to spowodowane warunkami naturalnymi (JCWP nie cechuje się naturalną podatnością na presję wskutek niekorzystnych wartości potencjału sorpcyjnego), a w odniesieniu do substancji priorytetowych wprowadzonych dyrektywą 2013/39/UE-brakiem możliwości technicznych (w tym: niewystarczającymi danymi na temat źródeł zanieczyszczenia) i nieproporcjonalnością kosztów. Warunkiem odstępstwa jest pełne i terminowe wdrożenie programu działań (którego zakres i skuteczność określono w zestawach działań).

Dla danej JCWP zostało ustanowione odstępstwo z art. 4 ust. 5 Ramowej Dyrektywy Wodnej. Wskaźniki/grupa wskaźników, w zakresie których ustalono mniej rygorystyczny cel środowiskowy dla JCWP to chlorofil, ESMIZ, Indeks B, Indeks SI. Odstępstwo polegające na złagodzeniu celów środowiskowych jest związane z tym, że nie są osiągnięte cele środowiskowe JCWP w zakresie wskaźników: chlorofil,

ESMIz, Indeks B, Indeks SI. Jest to spowodowane czynnikami wskazanymi wyżej tj. rodzajem presji determinujących stan wód, które trwale uniemożliwiają osiągnięcie celów środowiskowych. Presje trwale uniemożliwiające osiągnięcie celów środowiskowych zaspokajają ważne potrzeby społeczno-gospodarcze (określone w kolumnie pn. „Potrzeba społecznoekonomiczna zaspokajana przez źródło presji antropogenicznej determinującej na stan wód w stopniu zagrażającym osiągnięciu celów środowiskowych” w Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry (Dz. U. z 2023 r. poz. 335)) i na obecnym etapie stwierdza się brak alternatywnych opcji zaspokojenia tych potrzeb (zob. kolumna pn. „Uzasadnienie braku alternatywnych opcji” w Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry (Dz. U. z 2023 r. poz. 335)). Warunkiem odstępstwa jest pełne i terminowe wdrożenie programu działań (którego zakres i skuteczność określono w zestawach działań). Dla danej JCWP ustanowiono derogację z art. 4 ust. 7 Ramowej Dyrektywy Wodnej.

Teren objęty wnioskiem znajduje się w jednolitej części wód podziemnych (JCWPd) o kodzie: GW60005. Przedmiotowa JCWPD charakteryzuje się dobrym stanem chemicznym i ilościowym, dla której nie stwierdzono ryzyka nieosiągnięcia celu środowiskowego. Celem środowiskowym dla ww. JCWPD jest utrzymanie dobrego stanu ilościowego i dobrego stanu chemicznego.

Planowane przedsięwzięcie na etapie eksploatacji i realizacji nie wpłynie na stan 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 2023 r. poz. 335) lub stwarzać ryzyka ich niedotrzymania.

Planowana inwestycja położona jest:

- poza strefami ochronnymi ujęć wód,
- poza obszarem Głównego Zbiornika Wód Podziemnych,
- poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią,
- w granicach prawnych form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r. poz. 916 z późn. zm.)- Wolin i Uznam PLH320019.

z up. BURMISTRZA
SEKRETARZ GMINY

Adam Szczodry

