

**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. z 2023 r. poz. 775 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku:

Pełnomocnika [REDAKTOR],
[REDAKTOR] reprezentującego [REDAKTOR]
[REDAKTOR], w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia pn.: **„Budowa kompleksu budynków mieszkalnych jednorodzinnych z drogą wewnętrzną z miejscami postojowymi oraz czterech małych budynków o charakterze rekreacyjnym wraz z infrastrukturą towarzyszącą do wszystkich zabudowań, (na którą składają się: przyłącza i instalacje wodno-kanalizacyjne, elektroenergetyczne). Pod nazwą „Osiedle Lubin nad wodą”**”.

Orzekam

następujące środowiskowe uwarunkowania zgody na realizację opisanego wyżej przedsięwzięcia

I. Rodzaj i miejsce realizacji przedsięwzięcia

1. Rodzaj przedsięwzięcia

Planowane przedsięwzięcie polega na budowie kompleksu budynków rezydencjonalnych oraz rekreacyjnych, w ramach którego będzie realizowanych 10 budynków rezydencjonalnych dwu lokalowych (w zakresie 4 budynki mieszkalne jednorodzinne i 6 budynków usług turystyczno-apartamentowo-pensjonatowych) oraz 10 budynków letniskowo-rekreacyjnych z drogą wewnętrzną, miejscami postojowymi wraz infrastrukturą towarzyszącą.

2. Miejsce realizacji

Planowane przedsięwzięcie realizowane będzie na działkach ewidencyjnych nr 58, 59/1, 59/2, 60/2 obr. 0024 Lubin, na terenie gminy Międzyzdroje, w powiecie kamieńskim.

II. Warunki wykorzystania terenu w fazie realizacji i eksploatacji, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ochrony cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych i zabytków oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich

1. W zakresie ochrony powietrza przed nadmiernym zanieczyszczeniem oraz emisją hałasu do środowiska:

- Prace budowlane należy prowadzić wyłącznie w porze dziennej tj. od godz. 6:00 do godz. 22:00, ograniczając wykonywanie głośnych prac w godzinach wieczornych tj. od 18:00 do 22:00.
- Stosować najmniej uciążliwą pod względem akustycznym technologię prowadzenia prac budowlanych.
- Do prac budowlanych przeznaczyć tylko nowoczesny, sprawny technicznie i odpowiednio wyciszony sprzęt budowlany i pojazdy transportowe spełniające wymagania techniczne, oraz charakteryzujące się niską emisyjnością hałasu i zanieczyszczeń do powietrza.
- Zaplecze budowy zorganizować na terenie utwardzonym, w zachodniej części terenu inwestycyjnego w oddaleniu od istniejącego klifu.
- Zorganizować odpowiednią bazę sprzętu i składu materiałów budowlanych.
- Wprowadzić należy odpowiedni system pracy poprzez wyłączanie urządzeń i maszyn nie użytkowanych w danej chwili.
- Kontrolować stan techniczny sprzętu budowlanego oraz pojazdów transportowych wykorzystywanych w trakcie realizacji inwestycji.
- Unikać nakładania się i sumowania oddziaływań o jednym charakterze np. jednoczesne prace agregatów, wycinarek, koparek i pojazdów transportowych.
- Informować wcześniej mieszkańców o terminie i czasie wykonywanych głośnych prac w rejonach zabudowy mieszkaniowej.
- Zmniejszyć prędkość jazdy maszyn budowlanych i samochodów transportowych po powierzchniach nieutwardzonych na terenie budowy w celu ograniczenia pylenia.
- W trakcie prac budowlanych należy stosować rozwiązania techniczne i organizacyjne zmierzające do maksymalnego ograniczenia emisji pyłów – ogrodzenie, stosowanie plandek, zraszanie.

2. W zakresie ochrony środowiska gruntowo – wodnego:

- Ścieki bytowe odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych.
- Unikać zanieczyszczeń odpadami stałymi i ciekłymi.
- Prace budowlane prowadzić przy użyciu sprzętu budowlanego oraz pojazdów transportowych o wysokiej sprawności technicznej.
- Kontrolować stan techniczny sprzętu budowlanego oraz pojazdów transportowych wykorzystywanych w trakcie realizacji inwestycji.

- Zaplecza budowy, parkingów sprzętu i maszyn budowlanych zabezpieczyć przed ewentualnością zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego.
 - W przypadku rozlewu produktów naftowych z maszyn i pojazdów na terenie budowy, zastosować odpowiednie środki zabezpieczające przedostaniu się szkodliwych substancji do wód i do ziemi.
 - Bazy magazynowe substancji ropopochodnych należy zabezpieczyć przed ewentualnym wyciekiem do gruntu.
3. *W zakresie gospodarki odpadami:*
- Zapobiegać powstawaniu lub ograniczyć ilość wytwarzanych odpadów oraz zapobiegać ich negatywnemu oddziaływaniu na środowisko.
 - Wytwarzane odpady magazynować w sposób selektywny w wyznaczonych do tego miejscach, w odpowiednich pojemnikach i kontenerach.
 - Miejsca magazynowania odpadów należy utwardzić, oznakować i zabezpieczyć przed dostępem osób trzecich i zwierząt.
 - Zapewnić regularny odbiór odpadów przez podmioty posiadające stosowne uregulowania w tym zakresie.
 - W przypadku ewentualnego zanieczyszczenia gruntu paliwami w fazie realizacji, zanieczyszczony grunt zebrać do odpowiedniego pojemnika i przekazać do utylizacji uprawnionym podmiotom.
4. *W zakresie ochrony przyrody, w celu zminimalizowania znaczącego wpływu inwestycji na środowisko przyrodnicze oraz wykorzystania terenu w fazie realizacji i eksploatacji:*
- Obszar działek inwestycyjnych zagospodarować zgodnie z obowiązującym planem zagospodarowania terenu przedstawionym w uzupełnieniu do raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko.
 - Przed przystąpieniem do prac budowlanych w celu zabezpieczenia siedliska przyrodniczego o kodzie 1230-2 Klify na wybrzeżu Bałtyku znajdującego się na części obszaru inwestycyjnego, teren stromych skarp zarówno u ich podnóża, jak i na linii skarpy na szczycie wzniesienia ogrodzić oraz oznakować w widoczny sposób.
 - Prace przy użyciu maszyn i urządzeń budowlanych prowadzić w sposób nie powodujący ingerencji w strukturę ukształtowania terenu skarpy klifu oraz roślinności ich porastającej.
 - Prace budowlane prowadzić pod nadzorem przyrodniczym. Do obowiązków nadzoru przyrodniczego w szczególności powinno należeć:
 - sprawdzenie terenu przed rozpoczęciem prac budowlanych pod kątem występowania stanowisk gatunków chronionych, a w przypadku stwierdzenia zagrożenia prowadzenia robót budowlanych dla chronionych gatunków, podjęcie odpowiednich działań przewidzianych w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody;

- przeszkolenie pracowników wykonawcy w zakresie sposobów postępowania w przypadku stwierdzenia na terenie budowy zwierząt objętych ochroną gatunkową;
 - zabezpieczenie miejsc stanowiących potencjalne pułapki antropogeniczne dla zwierząt, prowadzenie regularnych przeglądów ww. miejsc pod kątem obecności w nich zwierząt;
 - odławianie pojawiających się w rejonie prac osobników i przenoszenie ich na odpowiednie siedliska, poza zasięg oddziaływań związanych z realizacją inwestycji;
 - kontrola realizacji przedsięwzięcia zgodnie z warunkami określonymi w niniejszej decyzji dotyczącymi ochrony środowiska przyrodniczego;
 - wskazanie dodatkowych działań chroniących środowisko przyrodnicze (trudnych do przewidzenia na etapie postępowania) w przypadku takiej konieczności.
- Planowaną wycinkę drzew i krzewów prowadzić wyłącznie w niezbędnym zakresie.
 - W przypadku konieczności przeprowadzenia wycinki drzew i krzewów, zdjęcia wierzchniej warstwy ziemi w okresie lęgowym ptaków, do tych czynności można przystąpić wyłącznie po wykonaniu pod nadzorem ornitologicznym przeglądu terenu pod kątem jego zasiedlenia przez ptaki i potwierdzeniu braku stanowisk lęgowych. Kontrolę należy przeprowadzić nie wcześniej niż 3 dni przed rozpoczęciem prac, a w przypadku wykrycia lęgów ornitofauny, prace wykonywać po stwierdzeniu przez nadzór przyrodniczy wyprowadzenia młodych z gniazd.
 - Drzewa nieprzeznaczone do wycinki, znajdujące się w zasięgu prowadzonych prac, należy odpowiednio zabezpieczyć przed uszkodzeniami, np. poprzez osłonięcie pni drzew drewnianymi listwami, tkaniną jutową lub grubymi matami słomianymi bądź trzciniowymi (uwzględniając konieczność zapewnienia zwierzętom dostępu do schronień oraz w sposób niepowodujący zniszczenia, uszkodzenia lub zabicia występujących tam gatunków roślin, zwierząt i grzybów). Wysokość zabezpieczeń powinna wynosić minimum 2 m. Po zakończeniu realizacji inwestycji zabezpieczenia drzew należy zdemontować, nie dopuszczając do uszkodzenia drzew.
 - Podczas prowadzenia prac ziemnych w sąsiedztwie drzew i krzewów przeznaczonych do zachowania postępować zgodnie z poniższymi wytycznymi:
 - prace w obrębie bryły korzeniowej wykonywać wyłącznie sposobem ręcznym lub metodą bezwykopową (przewiertem sterowanym);
 - zabezpieczyć systemy korzeniowe przed przesychnaniem i przemarzaniem;
 - nie obsypywać ziemią pni drzew powyżej 0,2 m ponad pierwotny poziom terenu i krzewów powyżej 0,1 m ponad pierwotny poziom terenu;
 - nie odcinać korzeni szkieletowych odpowiedzialnych za statykę drzewa;

- przy głębokich wykopach wykonać ekrany zabezpieczające zgodnie z zasadami pielęgnacji drzew
- w przypadku konieczności obciążania gruntu w obrębie strefy korzeniowej, należy uprzednio ją zabezpieczyć poprzez usypanie minimum 20 cm warstwy piasku w zasięgu strefy korzeniowej drzew oraz ułożenie na tak przygotowanej nawierzchni prefabrykowanych płyt betonowych.
- Dokonać nasadzeń zastępczych za wycięte drzewa i krzewy sadzonkami rodzimych gatunków drzew i krzewów dostosowanych do typu siedliska, w ilości 44 szt. drzew i 152 m² krzewów. Do nasadzeń zastosować prawidłowo wyprodukowany materiał szkółkarski drzew: właściwie uformowanych, o wyprowadzonej koronie i prostym pniu oraz proporcjonalnej bryle korzeniowej, o obwodzie co najmniej 14 cm, tak aby w możliwie najkrótszym czasie mogły pełnić takie same funkcje, jak drzewa usunięte. Posadzone drzewa przez co najmniej pierwsze 3 lata od ich posadzenia należy pielęgnować oraz prowadzić monitoring udatności i trwałości nasadzeń drzew. Z przeprowadzonej kompensacji przyrodniczej należy przedłożyć sprawozdanie do organu wydającego niniejszą decyzję oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie.

III. Wymagania dotyczące ochrony środowiska

W dokumentacji wymaganej do wydania decyzji wymienionej w art. 72 ust. 1 pkt 1, 10, 14, 18, 23, 26 i 27 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.), należy uwzględnić następujące wymagania dotyczące ochrony środowiska:

1. Uwzględnić uwarunkowania określone w pkt II ww. decyzji.
2. W celu zabezpieczenia chronionego siedliska przyrodniczego 1230 Klif na wybrzeżu Bałtyku zastosować stałe zabezpieczenia w postaci gabionowego muru oporowego, ogrodzenia, tablic informacyjnych o zakazie wchodzenia na obszar klifów.
3. Gabionowy mur oporowy oraz ogrodzenie o których mowa w pkt. 2 zlokalizować zgodnie z planem zagospodarowania terenu przedstawionym w uzupełnieniu do raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko.
4. Gabionowy mur oporowy oraz ogrodzenie o którym mowa w pkt. 2 wykonać pod nadzorem specjalisty przyrodnika oraz uprawnionego geologa i konstruktora.

IV. Należy zrealizować następujące działania dotyczące zapobiegania, ograniczania oraz monitorowania oddziaływania na środowisko

1. Prowadzić regularne kontrole pracy poszczególnych urządzeń i maszyn wykorzystywanych na etapie realizacji. W przypadku stwierdzenia uszkodzeń lub wad urządzeń prowadzić bieżące usuwanie usterek.

V. Nie nakładam obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko w ramach postępowania w sprawie wydania decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 pkt. 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 2023 r., poz. 1094 ze zm.)

UZASADNIENIE

W dniu 22.04.2021 r. Pełnomocnik [REDAKTOWANE]

[REDAKTOWANE] reprezentujący [REDAKTOWANE]

[REDAKTOWANE] wystąpił do Burmistrza

Międzyzdrojów z wnioskiem o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. „**Budowa kompleksu budynków mieszkalnych jednorodzinnych z drogą wewnętrzną z miejscami postojowymi oraz czterech małych budynków o charakterze rekreacyjnym wraz z infrastrukturą towarzyszącą do wszystkich zabudowań, (na którą składają się: przyłącza i instalacje wodno-kanalizacyjne, elektroenergetyczne). Pod nazwą „Osiedle Lubin nad wodą”**”.

W dniu 11.05.2021 r. Burmistrz Międzyzdrojów wezwał wnioskodawcę do usunięcia braków pismem znak SGK.6220.6.2021.PŚ. Pełnomocnik [REDAKTOWANE] [REDAKTOWANE] uzupełnił wnioski w dniu 28.05.2021 r.

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 sporządzonej przez Ekoplan s. c., ustalono, że planowane przedsięwzięcie polegać będzie na budowie kompleksu budynków rezydencjonalnych oraz rekreacyjnych, w ramach którego będzie realizowanych 10 budynków rezydencjonalnych dwu lokalowych (w zakresie 4 budynki mieszkalne jednorodzinne i 6 budynków usług turystyczno-apartamentowo-pensjonatowych) oraz 10 budynków letniskowo-rekreacyjnych z drogą wewnętrzną, miejscami postojowymi wraz z infrastrukturą towarzyszącą działkach ewidencyjnych nr 58, 59/1, 59/2, 60/2 obr. 0024 Lubin, na terenie gminy Międzyzdroje, w powiecie kamieńskim.

Planowane przedsięwzięcie wymienione jest w §3 ust. 1 pkt 55 b 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 „zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 0,5 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 mogącym potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla

którego zgodnie z art. 71 ust. 2 pkt 2 ustawy oś wymagane jest uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Dla terenu objętego planowanym przedsięwzięciem, nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Planowane przedsięwzięcie biorąc pod uwagę lokalizację inwestycji względem form ochrony przyrody wyszczególnionych w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 ze zm.) znajduje się w granicy obszaru Natura 2000 Wolin i Uznam PLH320019. W obrębie obszaru przeznaczonego pod inwestycję zidentyfikowano obecność chronionego siedliska przyrodniczego 1230-2 Klif na wybrzeżu Bałtyku.

Na podstawie art. 61 ust. 1 ust. 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775 ze zm.), Burmistrz Międzyzdrojów dnia 09 czerwca 2021 r. powiadomił o wszczęciu postępowania administracyjnego oraz wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie, do Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarządu Zlewni w Szczecinie oraz do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Kamieniu Pomorskim 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 18 czerwca 2021 r. do tutejszego Organu wpłynęło wezwanie Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Kamieniu Pomorskim znak: NZNS.9022.4.27.2021.AM, w sprawie kwalifikacji przedmiotowego przedsięwzięcia oraz uzupełnienie o wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W dniu 24 czerwca 2021 r. do tutejszego Urzędu Miejskiego wpłynęło pismo Dyrektora Zarządu Zlewni w Szczecinie znak: SZ.ZZŚ.4.4360.132.2021.MTW, w którym wezwano Burmistrza Międzyzdrojów do pisemnego złożenia wyjaśnień i uzupełnień. W związku z powyższym Burmistrz Międzyzdrojów pismem znak: SGK.6220.6.2021.PŚ.7 z dnia 07 lipca 2021 wezwał Pełnomocnika [REDAKTOWANE] reprezentującego do przedłożenia pisemnej aktualizacji karty informacyjnej przedsięwzięcia.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie wezwał pismem znak: WONS-OŚ.4220.297.2021.EP.1 z dnia 28 czerwca 2021 r. Burmistrza Międzyzdrojów do pisemnego złożenia wyjaśnień i uzupełnień.

Burmistrz Międzyzdrojów udzielił odpowiedzi na wezwanie Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Kamieniu Pomorskim znak: SGK.6220.6.2021.PŚ.5 z dnia 01.07.2021 r. oraz przesłał wyjaśnienia Regionalnemu Dyrektorowi Ochrony Środowiska w Szczecinie pismem znak: SGK.6220.6.2021.PŚ.6.

W dniu 02.07.2021 r. do tutejszego Organu wpłynęło pismo Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Kamieniu Pomorskim znak: NZNS.9022.4.41.2021.AM, w którym stwierdził brak podstaw do zajęcia stanowiska.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie w dniu 15.07.2021 r. powiadomił Burmistrza Międzyzdrojów pismem znak: WONS-OŚ.4220.297.2021.EP.2 o zajęciu stanowiska w terminie do 28 lipca 2021 r. z uwagi na konieczność szczegółowego zbadania wpływu przedsięwzięcia na elementy środowiska przyrodniczego.

W dniu 28.07.2021 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie przesłał postanowienie znak: WONS-OŚ.4220.297.2021.EP.3, w którym przedstawił opinię stwierdzającą konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko oraz sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, określając jednocześnie zagadnienia wymagające poddania szczegółowej analizie.

W dniu 15 września 2021 r. Pełnomocnik [REDAKTOWANE] reprezentujący [REDAKTOWANE] przedłożył Burmistrzowi Międzyzdrojów pisemne wyjaśnienia i uzupełnienia na wezwanie Burmistrza Międzyzdrojów znak:SGK.6220.6.2021.PŚ.7 z dnia 07 lipca 2021. W związku z powyższym w dniu 20 września 2021 r. Burmistrz Międzyzdrojów pismem znak SGK.6220.6.2021.PŚ.8 przesłał przedłożone uzupełnienie karty informacyjnej przedsięwzięcia do Dyrektora Zarządu Zlewni w Szczecinie. Powiadomił o uzupełnieniach KIP również Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie pismem znak: SGK.6220.6.2021.PŚ.9 oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Kamieniu Pomorskim pismem znak: SGK.6220.6.2021.PŚ.10.

W dniu 28.09.2021 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie pismem znak: WONS-OŚ.4220.297.2021.EP.4 podtrzymał swoje stanowisko wyrażone postanowieniem znak WONS-OŚ.4220.297.2021.EP.3 z dnia 28.07.2021 r.

Opinię zawierającą stanowisko w przedmiotowej sprawie Dyrektor Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Szczecinie wyraził pismem znak: SZ.ZZŚ.4.4360.132.2021.MTW z dnia 28 września 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 wraz z uzupełnieniami.

W dniu 04.10.2021 r. Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Kamieniu Pomorskim pismem znak: NZNS.9022.4.71.2021.AM podtrzymał swoje stanowisko wyrażone pismem znak NZNS.9022.4.41.2021.AM z dnia 02.07.2021 r.

Biorąc pod uwagę uzyskane opinie, a także uwarunkowania, o których mowa w art. 66 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.) Burmistrz Międzyzdrojów dnia 21 października 2021 r. wydał postanowienie znak: SGK.6220.6.2021.PŚ.11 o nałożeniu obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko ustalając jednocześnie zakres raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko.

Na podstawie art. 49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775 ze zm.) oraz 74 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. ooś (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 ze zm.), Burmistrz Międzyzdrojów dnia 21 października 2021 r. obwieszczeniem znak: SGK.6220.6.2021.PŚ.12 powiadomił strony postępowania administracyjnego o wydaniu postanowienia stwierdzającego obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia.

Na podstawie art. 123 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775 ze zm.) oraz 63 ustawy z dnia 3 października 2008 r. ooś (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 ze zm.), Burmistrz Międzyzdrojów dnia 29 listopada 2021 r. postanowieniem znak: SGK.6220.6.2021.PŚ.13 zawiesił postępowanie administracyjne do czasu przedłożenia przez wnioskodawcę raportu oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia pn.: „Budowa kompleksu budynków mieszkalnych jednorodzinnych z drogą wewnętrzną z miejscami postojowymi oraz czterech małych budynków o charakterze rekreacyjnym wraz z infrastrukturą towarzyszącą do wszystkich zabudowań, (na którą składają się: przyłącza i instalacje wodno-kanalizacyjne, elektroenergetyczne). Pod nazwą „Osiedle Lubin nad wodą””. Jednocześnie tego samego dnia obwieszczeniem znak: SGK.6220.6.2021.PŚ.14 Burmistrz Międzyzdrojów powiadomił wszystkie strony ww. postępowania o wydaniu postanowienia zawieszającego ww. postępowanie.

W dniu 23 lutego 2023 r. Pełnomocnik

[redacted] reprezentujący [redacted] przedłożył Burmistrzowi Międzyzdrojów raport o oddziaływaniu na środowisko dla przedsięwzięcia pn. „Budowa kompleksu budynków mieszkalnych jednorodzinnych z drogą wewnętrzną z miejscami postojowymi oraz czterech małych budynków o charakterze rekreacyjnym wraz z infrastrukturą towarzyszącą do wszystkich zabudowań, (na którą składają się: przyłącza i instalacje wodno-kanalizacyjne, elektroenergetyczne). Pod nazwą „Osiedle Lubin nad wodą””. W związku z powyższym w dniu 21 marca 2023 r. Burmistrz Międzyzdrojów postanowieniem znak: SGK.6220.6.2021.PŚ.15 podjął zawieszono postępowanie administracyjne oraz obwieszczeniem znak: SGK.6220.6.2021.PŚ.16 powiadomił wszystkie strony o jego podjęciu.

Na podstawie art. 77 ust. 1 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.) w związku ze złożonym w dniu 23.02.2023 r. raportem przez Pełnomocnika

[redacted] reprezentujący [redacted]

[redacted] Burmistrz Międzyzdrojów dnia 22 marca 2023 r. pismem znak: SGK.6220.6.2021.PŚ.17 wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie, oraz pismem znak: SGK.6220.6.2021.PŚ.18 wystąpił do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Kamieniu Pomorskim o uzgodnienie warunków realizacji wnioskowanego przedsięwzięcia

W dniu 3 kwietnia 2023 r. do tutejszego Organu wpłynęła opinia Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Kamieniu Pomorskim znak: NZNS.9022.2.24.2023.AM z dnia 31.03.2023 r., w której pozytywnie zaopiniowano realizację przedsięwzięcia pn. „Budowa kompleksu budynków mieszkalnych jednorodzinnych z drogą wewnętrzną z miejscami postojowymi oraz czterech małych budynków o charakterze rekreacyjnym wraz z infrastrukturą towarzyszącą do wszystkich zabudowań, (na którą składają się: przyłącza i instalacje wodno-kanalizacyjne, elektroenergetyczne). Pod nazwą „Osiedle Lubin nad wodą” w zakresie wpływu na zdrowie i życie ludzi.

W dniu 26 kwietnia 2023 r. do tutejszego Urzędu Miejskiego wpłynęło pismo Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie znak: WONS.4221.17.2023.PP, w którym wezwano Burmistrza Międzyzdrojów do pisemnego uzupełnienia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko. W związku z powyższym Burmistrz Międzyzdrojów pismem znak: SGK.6220.6.2021.PŚ.19 z dnia 9 maja 2023 wezwał Pełnomocnika [REDAKTOWANE], reprezentujący [REDAKTOWANE] do przedłożenia pisemnego uzupełnienia ww. raportu.

W dniu 7 lipca 2023 r. Pełnomocnika [REDAKTOWANE] reprezentujący [REDAKTOWANE] przedłożył Burmistrzowi Międzyzdrojów pisemne uzupełnienie na wezwanie Burmistrza Międzyzdrojów znak. SGK.6220.6.2021.PŚ.19 z dnia 09.05.2023 r. dotyczące wezwania Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie o znaku: WONS.4221.17.2023.PP W związku z powyższym w dniu 12 lipca 2023 r. Burmistrz Międzyzdrojów pismem znak SGK.6220.6.2021.PŚ.20 przesłał przedłożone uzupełnienie raportu do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie.

W dniu 18 sierpnia 2023 r. do tutejszego Organu wpłynęło postanowienie znak: WONS.4221.17.2023.PP z dnia 11.08.2023 r., w którym Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie uzgodnił realizację przedsięwzięcia pn. „Budowa kompleksu budynków mieszkalnych jednorodzinnych z drogą wewnętrzną z miejscami postojowymi oraz czterech małych budynków o charakterze rekreacyjnym wraz z infrastrukturą towarzyszącą do wszystkich zabudowań, (na którą składają się: przyłącza i instalacje wodno-kanalizacyjne, elektroenergetyczne). Pod nazwą „Osiedle Lubin nad wodą” jednocześnie określając warunki jego realizacji.

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.), obwieszczeniem z dnia 31 sierpnia 2023 r. znak: SGK.6220.6.2021.PŚ.21 poinformował wszystkie strony o zakończeniu postępowania administracyjnego oraz o możliwości zapoznania się z zebranymi w toku postępowania materiałami dla ww. przedsięwzięcia, a w szczególności z uzupełnieniami oraz raportem o oddziaływaniu na środowisko, oraz o możliwości wypowiedzenia się co do złożonych materiałów w terminie 14 dni

od dnia obwieszczenia 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, raportu jak również poprzez uzyskanie opinii i uzgodnień 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 (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 aktualne są warunki realizacji przedsięwzięcia zawarte w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach lub postanowieniu, o którym mowa art. 90 ust. 1 ww. ustawy, jeżeli było wydane. Zajęcie stanowiska następuje na wniosek uwzględniający informacje na temat stanu środowiska i możliwości realizacji warunków wynikających z decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach lub postanowienia, o którym mowa w art. 90 ust. 1, jeżeli było wydane. Wniosek, o którym mowa w pkt 2, może być złożony w terminie 10 lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna.

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.

BURMISTRZ

Mateusz Bobek

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, 71-011 Szczecin, ul. Mieszka I 33

Charakterystyka planowanego przedsięwzięcia

Planowane przedsięwzięcie polega na budowie kompleksu budynków rezydencjonalnych oraz rekreacyjnych, w ramach którego będzie realizowanych 10 budynków rezydencjonalnych: dwu lokalowych (w zakresie 4 budynki mieszkalne jednorodzinne i 6 budynków usług turystyczno-apartamentowo-pensjonatowych) oraz 10 budynków letniskowo-rekreacyjnych z drogą wewnętrzną, miejscami postojowymi wraz infrastrukturą towarzyszącą na działkach ewidencyjnych nr 58, 59/1, 59/2, 60/2 obr. 0024 Lubin, na terenie gminy Międzyzdroje, w powiecie kamieńskim.

Teren, na którym planowane jest przedsięwzięcie, zlokalizowany jest w południowo zachodnim skraju wyspy Wolin i w południowej części wsi Lubin, położonej nad Zalewem Szczecińskim. Obszar, na którym ma powstać zespół domków bezpośrednio od zachodu graniczy z drogą gminną - ul. Skarpową (dz. 158/3, obr. 0024 Lubin), biegnącej od ul. Głównej, w kierunku Zalewu Szczecińskiego (dz. 163 obr. 0024 Lubin). Od północnego wschodu z kolei sąsiaduje z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a na południu i południowym wschodzie z nieużytkami - terenem, który rozciąga się wzdłuż linii brzegowej Zalewu Szczecińskiego oraz obejmujący klif.

Założono realizację pełnego uzbrojenia wraz z indywidualnymi przyłączami do poszczególnych budynków. Dodatkowo zaplanowano realizację tzw. „dachów zielonych”, gdzie zgodnie z przepisami prawnymi uzyska się dodatkowe 850 m² powierzchni biologicznie czynnej.

Realizacja budynków przewiduje konstrukcję murowaną tradycyjnie o bryle mającej zwarty charakter, jako zabudowy modułowej. Budynki będą częściowo wkopane na „stopie” konstrukcyjnej, na której planuje się montaż płyty fundamentowej wspartej na stalowych wspornikach posadowionych w gruncie na belkach fundamentowych w celu stabilizacji płyty fundamentowej i całej konstrukcji budynku

Część terenu dla planowanego przedsięwzięcia jest płaska i obejmuje ona działkę 58 i południowo zachodnią część działki 59/2. Najbardziej wyniesioną częścią terenu inwestycji z kolei jest południowo wschodni fragment działki 59/1, która stanowi część klifu, osiagając tu wysokość 30 - 40 m n.p.m. Obszar pomiędzy wskazanymi terenami stanowi podnóże klifu (wzniesione na 20 - 15 m n.p.m.). Na wschód od granicy działki, w odległości ok. 100 m (dz. 164, na południe od dz. nr 63/4), stok ten staje się jeszcze bardziej stromy, przechodząc, w prawie pionowy, urwisty fragment martwego klifu. Jest to klif położony całkowicie poza zasięgiem fal, które przyczyniają się do procesu abrazji, (czyli podcinania dolnej części i grawitacyjnego obrywania części górnej klifu).

Szata roślinna, która porasta obszar objęty planowaną inwestycją, wykształciła się tu zarówno pod wpływem przeszłej działalności człowieka, jak i jego ograniczonej działalności, w obrębie terenów trudnodostępnych stromych zboczy. Generalnie można podzielić ją na trzy grupy:

- 1) zbiorowiska roślinne ruderalne, które w wyniku sukcesji opanowały tereny gruntów przed laty użytkowanych rolniczo (grunty orne i pastwiska), oraz obszary po byłej zabudowie (budynkach i budowlach), obejmujące teren działki nr 58, 59/2 oraz wschodniej części działki 59/1
- 2) ciepłolubne zarośla na stokach klifu, niepodlegającego abrazji (część zachodnia dz. nr 59/1, stanowiąca nieużytek)
- 3) zbiorowiska roślin zaroślowych w strefie brzegowej Zalewu Szczecińskiego – w granicach działki nr 58 niewielki obszar wzdłuż brzegu Zalewu,

podlegający oddziaływaniu wód Zalewu – podtopienie, falowanie, cechujący się trwałym uwilgotnieniem podłoża.

Realizacja inwestycji wiązać się będzie jedynie z koniecznością miejscowego usunięcia istniejącej tu roślinności, należącej do pospolitych gatunków roślin zbiorowisk ruderalnych i zaroślowych, bądź gatunków inwazyjnych.

W trakcie realizacji inwestycji powstawać będą odpady, jednak dokładne oszacowanie rodzajów i określenie ilości możliwe będzie do określenia dopiero na etapie budowy. Sposób postępowania z wytworzonymi na tym etapie odpadami będzie zgodny z aktualnie obowiązującymi przepisami w tym zakresie, zobowiązującymi inwestora do między innymi prowadzenia racjonalnej gospodarki odpadami i realizacji prac w sposób minimalizujący ilość powstających odpadów, selektywnego magazynowania wytworzonych odpadów w miejscach do tego przystosowanych, odpowiedniego ich zagospodarowania oraz ewidencjonowania.

W celu ochrony środowiska przed zanieczyszczeniami powietrza prace budowlane należy prowadzić w sposób ograniczający pylenia, w szczególności poprzez zmniejszenie prędkości jazdy maszyn budowlanych i samochodów na terenie budowy po powierzchniach nieutwardzonych. W okresie bezdeszczowym z utrzymującą się wysoką temperaturą plac budowy należy zraszać wodą, oczyszczać środki transportowe wyjeżdżające z terenu budowy oraz czyścić drogi dojazdowe w sąsiedztwie placu budowy z pyłu i błota, w celu wyeliminowania wtórnej emisji. Zastosowanie tego typu działań oraz zastosowanie się do obowiązujących przepisów przez inwestora pozwoli zminimalizować znacząco negatywny wpływ etapu realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia na klimat akustyczny i zanieczyszczenie powietrza atmosferycznego i ograniczyć niemożliwe do całkowitego wykluczenia uciążliwości dla terenów sąsiadujących.

Całość planowanego przedsięwzięcia nie będzie miało negatywnego oddziaływania na środowisko na etapie realizacji inwestycji. Etap ten rozpocznie się od przygotowania terenu i robót ziemnych, zdjęcia wierzchniej warstwy gleby, celem posadowienia fundamentów obiektów budowlanych, nawierzchni drogowych i infrastruktury technicznej. Na etapie prac budowlanych będą wykorzystywane materiały używane przy tego rodzaju przedsięwzięciach. Wykonanie powyższych prac przy użyciu maszyn z silnikami spalinowymi, urządzeń i narzędzi oraz pojazdów transportowych dostarczających na teren budowy materiały i surowce będzie wiązało się z powstawaniem takich uciążliwości jak emisja zanieczyszczeń do powietrza czy emisji hałasu. Oddziaływanie to będzie typowe dla etapu inwestycyjnego, będzie miało charakter krótkotrwały, nieorganizowany, będzie ograniczone głównie do granicy działki inwestycyjnej i jej bezpośredniego sąsiedztwa oraz ustanie po zakończeniu etapu realizacji inwestycji.

Biorąc pod uwagę lokalizację inwestycji względem form ochrony przyrody wyszczególnionych w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 t.j.) dokładnie obrazuje to, iż planowane przedsięwzięcie znajduje się w granicy obszaru Natura 2000 Wolin i Uznam PLH320019. W obrębie obszaru przeznaczonego pod inwestycję zidentyfikowano obecność chronionego siedliska przyrodniczego 1230-2 Klif na wybrzeżu Bałtyku.

W celu zabezpieczenia chronionego siedliska przyrodniczego 1230 Klif na wybrzeżu Bałtyku należy zastosować stałe zabezpieczenia w postaci gabionowego muru oporowego, ogrodzenia, tablic informacyjnych o zakazie wchodzenia na obszar klifów. Gabionowy mur oporowy oraz ogrodzenie należy zlokalizować zgodnie z planem zagospodarowania terenu przedstawionym w uzupełnieniu do raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko oraz

wykonać go pod nadzorem specjalisty przyrodnika oraz uprawnionego geologa i konstruktora.

BURMISTRZ
Mateusz Bobek



