



## 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 [REDAKTOWANE]  
reprezentującego P1 Prestige PM Sp. z o. o. Sp. K. ul. Pawia 7/96,05-500 Piaseczno  
**orzekam**

- I. Stwierdzić brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia pn. **„Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami usługowymi, garażem dwukondygnacyjnym i niezbędną infrastrukturą techniczną w miejscowości Międzyzdroje na działkach 568/1 i części działki 568/29 obręb 0019 Międzyzdroje”**.
- II. Określić warunki i wymagania dotyczące planowanego przedsięwzięcia w następującym zakresie korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ochrony cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich poprzez:
  - a) prace realizacyjne prowadzić wyłącznie w porze dnia tj. od godz. od 6:00 do godz. 22:00, z ograniczeniem wykonywania głośnych prac w godzinach wieczornych tj. od 18:00 do 22:00. Prace, które ze względu na technologię budowy nie mogą zostać przerwane i muszą być wykonane w systemie ciągłym, dopuszcza się prowadzić również w porze nocnej;
  - b) używać urządzeń stanowiących źródła hałasu o wysokim poziomie mocy akustycznej wyłącznie w porze dziennej, ograniczając ich pracę w godzinach wieczornych;
  - c) dbać o właściwy stan techniczny urządzeń, zwłaszcza tych, stanowiących istotne źródła hałasu na terenie inwestycji;
  - d) nieużywane w danym momencie urządzenia, maszyny i narzędzia emitujące hałas wyłączać, lokalizacja zaplecza technicznego, miejsca postoju maszyn oraz magazynowanie materiałów budowlanych zorganizować w możliwie największej odległości od istniejących zabudowań mieszkalnych;
  - e) zapobiegać powstawaniu lub ograniczyć ilość wytwarzanych odpadów oraz zapobiegać ich negatywnemu oddziaływaniu na środowisko;
  - f) zapewnić zgodne z zasadami ochrony środowiska unieszkodliwienie odpadów, których powstaniu nie udało się zapobiec, lub których nie udało się poddać odzyskowi;

- g) powstające odpady tymczasowo magazynować na terenie budowy w sposób selektywny w wyznaczonych do tego miejscach, odpady niebezpieczne magazynować w odrębnych, zamykanych pojemnikach/kontenerach, ustawionych na utwardzonej powierzchni;
  - h) miejsca magazynowania odpadów należy oznaczyć i zabezpieczyć przed dostępem osób trzecich (w szczególności w odniesieniu do odpadów niebezpiecznych), po zebraniu partii transportowej odpady przekazywać firmom specjalistycznym;
  - i) prowadzić prace przygotowawcze terenu oraz rozbiórkowe istniejącej zabudowy przy użyciu sprzętu o niskim poziomie emisji hałasu, spełniającym wymagania obowiązujących przepisów i norm;
  - j) dbać o właściwy stan techniczny urządzeń wentylacyjnych oraz dokonywać systematycznych przeglądów urządzeń, a w przypadku zauważonego wzrostu hałasu podejmować natychmiastowe działania zmierzające do usunięcia jego przyczyny;
  - k) zraszać wodą plac budowy (zależnie od potrzeb), przestrzegać uważnego ładowania materiałów sypkich na samochody, przykrywać plandekami skrzynie ładunkowe samochodów transportujących materiały sypkie (dotyczy również ziemi z wykopów), stosować maszyny i urządzenia w dobrym stanie technicznym;
  - l) stan techniczny pracujących maszyn budowlanych i transportowych na bieżąco kontrolować, co ograniczy do minimum możliwość ewentualnego wycieku substancji ropopochodnych;
  - m) zaplecze budowy zaopatrzyć w odpowiednią ilość substancji pochłaniających (sorbentów) do neutralizacji ewentualnych rozlewów substancji mogących zanieczyścić środowisko gruntowo-wodne;
  - n) w przypadku awarii związanej z wyciekami substancji ropopochodnych, należy zebrać zanieczyszczoną warstwę gruntu i przekazać ją wyspecjalizowanej firmie do unieszkodliwienia;
  - o) materiały budowlane magazynowane będą w wydzielonych do tego miejscach, w sposób bezpieczny dla środowiska;
  - p) zaplecze budowy zabezpieczyć przed ewentualnością zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego, a po zakończeniu robót budowlanych, teren zaplecza uporządkować;
  - q) w celu realizacji części podziemnej wykonać zabezpieczenie wykopu w postaci pionowej obudowy w technologii wgłębnego mieszania gruntu na mokro DSM i pali wierconych świdrem ciągłym w orurowaniu CCFA oraz tymczasowe odprowadzenie wód statecznych z wygrodnzonego wykopu i skanalizowanie ewentualnych wód opadowych;
  - r) ścieki bytowe, podczas fazy budowy gromadzić w zbiornikach bezodpływowych. Odbiór ścieków będzie wykonany przez specjalistyczne firmy.
- III. Ustalić charakterystykę planowanego przedsięwzięcia zawartą w załączniku nr 1 do niniejszej decyzji, która jest jej integralną częścią.

## UZASADNIENIE

W dniu 23.06.2023 r. Pan ██████████ reprezentujący P1 Prestige PM Sp. z o. o. Sp. K. ul. Pawia 7/96, 05-500 Piaseczno wystąpił do Burmistrza Międzyzdrojów z wnioskiem o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: „**Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami usługowymi, garażem dwukondygnacyjnym i niezbędną infrastrukturą techniczną w miejscowości Międzyzdroje na działkach 568/1 i części działki 568/29 obręb 0019 Międzyzdroje**”

Na podstawie art. 75 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (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 budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami usługowymi, garażem dwukondygnacyjnym i niezbędną infrastrukturą.

Planowane przedsięwzięcie wymienione jest w art. 3 ust. 1 pkt 58 lit. 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 „garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, o których mowa w pkt 52, 54-57 i 59, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż: 0,5 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a” i jest przedsięwzięciem mogącym potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla którego zgodnie z art. 71 ust. 2 pkt 2 ustawy oś 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 13 lipca 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.

Opinię zawierającą stanowisko w przedmiotowej sprawie Dyrektor Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Szczecinie wyraził pismem znak: SZ.ZZŚ.4.4901.128.2023.MTW z dnia 21 lipca 2023 roku (data wpływu do tutejszego urzędu 24.07.2023 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 27 lipca 2023 r. do tutejszego Organu wpłynęła opinia Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Kamieniu Pomorskim znak:

NZNS.9022.2.53.2023.AM, w której zawarto, iż po przeanalizowaniu przedłożonej informacji o przedmiotowym przedsięwzięciu stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko w zakresie ochrony zdrowia i życia ludzi.

W dniu 02 sierpnia 2023 r. do tutejszego Urzędu Miejskiego wpłynęło pismo Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie znak: WONS.4220.276.2023.PP, w którym wezwano Burmistrza Międzyzdrojów do pisemnego złożenia uzupełnienia karty informacyjnej przedsięwzięcia. W związku z powyższym Burmistrz Międzyzdrojów pismem znak: SGK.6220.6.2023.PŚ.4 z dnia 08 sierpnia 2023 r. wezwał Pana [REDAKTOWANE] reprezentujący P1 Prestige PM Sp. z o. o. Sp. K. ul. Pawia 7/96, 05-500 Piaseczno do przedłożenia pisemnego uzupełnienia KIP zgodnie z ww. wezwaniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie.

W dniu 28 sierpnia 2023 r. Pan [REDAKTOWANE] reprezentujący P1 Prestige PM Sp. z o. o. Sp. K. ul. Pawia 7/96, 05-500 Piaseczno przedłożył Burmistrzowi Międzyzdrojów pisemne uzupełnienie na wezwanie Burmistrza Międzyzdrojów znak. SGK.6220.6.2023.PŚ.4 z dnia 08.08.2023 r. dotyczące Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie znak: WONS.4220.276.2023.PP. W związku z powyższym w dniu 31 sierpnia 2023 r. Burmistrz Międzyzdrojów pismem znak SGK.6220.6.2023.PŚ.5 przesłał przedłożone uzupełnienie do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie oraz do Dyrektora Zarządu Zlewni w Szczecinie i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Kamieniu Pomorskim.

W dniu 13 września 2023 r. do tutejszego Organu wpłynęło pismo Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Kamieniu Pomorskim znak: NZNS.9022.2.53.2023.AM, w której zawarto, iż po przeanalizowaniu przesłanych uzupełnień dokumentacji podtrzymał swoje stanowisko wyrażone z piśmie znak: NZNS.9022.2.53.2023.AM z dnia 27.07.2023 r.

W dniu 14 września 2023 r. do tutejszego Organu wpłynęło pismo Dyrektora Zarządu Zlewni w Szczecinie znak: SZ.ZZŚ.4.4901.128.2023.MTW, w której zawarto, iż po przeanalizowaniu przesłanych uzupełnień dokumentacji podtrzymał swoje stanowisko wyrażone z piśmie znak: SZ.ZZŚ.4.4901.128.2023.MTW z dnia 07.06.2023 r.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie wyraził pismem znak: z dnia 19 września 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

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 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 składa się do organu nie wcześniej niż po upływie 5 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. Pełnomocnik [REDACTED]
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 budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami usługowymi, garażem dwukondygnacyjnym i niezbędną infrastrukturą, na dz. nr 568/1 i części dz. nr 568/29 obręb 0019 Międzyzdroje.

Projektowany budynek będzie pełnić funkcję zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej z lokalami usługowymi. Dostęp do pomieszczeń mieszkalnych zapewniony został poprzez główne wejście do budynku z poziomu terenu, poprzez boczne wejście z chodnika, wewnętrzne klatki schodowe, windy oraz poprzez zjazdy i wejścia do garażu podziemnego. Dostęp do lokali usługowych zapewniono chodnikiem. Od strony placu ratuszowego i na fragmencie elewacji od strony drogi, jest podcień zgodnie z zapisami MPZP. Poziom kondygnacji -1 – przeznaczono na halę garażową, kontynuację lokalu usługowego U4 (lokal dwukondygnacyjny), pomieszczenia techniczne, pomieszczenia gospodarcze, komórki lokatorskie, komunikację poziomą i pionową, zbiornik na cele p.poż. oraz zbiornik na cele bytowe. Poziom parteru - przeznaczono na funkcję usługową, dwa wejścia do budynku poprzez hole, halę garażową, komunikację poziomą i pionową, wbudowane pomieszczenia do przechowywania odpadów stałych, pomieszczenia pomocnicze. Poziom pięter 1-6 - przeznaczono na funkcję mieszkalną (wraz z prywatnymi ogródkami na patio), komunikację poziomą i pionową. Poziom dachu - przeznaczono na kotłownię gazową, dostępną z komunikacji pionowej. Lokale usługowe projektuje się z przeznaczeniem na usługi nieuciążliwe. Lokal usługowy U4 (dwukondygnacyjny) - przestrzeń usługową na kondygnacji -1 projektuje się jako przeznaczoną wyłącznie na czasowy pobyt osób. W zakresie opracowania ujęto część działki nr 568/29 (drogową) w obrębie 0019 – Międzyzdroje z uwagi na zajęcie części działki elementami nadwieszonymi (balkony), a także fragmentami małej architektury w postaci murka oporowego i fragmentu przedogródka usługi od strony ulicy Nowomyśliwskiej, a także lokalizacji zjazdu z drogi i zrzutu wody z odwodnienia wykopu.

Projektowany budynek mieszkalny wielorodzinny posiada 6 i 7 kondygnacji nadziemnych, dwukondygnacyjny garaż (zlokalizowany na kondygnacji podziemnej oraz na parterze) oraz lokale usługowe na parterze (w tym jedna usługa U4 z częścią sali zlokalizowaną na kondygnacji -1). Część 6-cio kondygnacyjna zlokalizowana od strony placu ratuszowego, część 7-mio kondygnacyjna od strony ulicy Nowomyśliwskiej. Budynek średniowysoki. Poziom posadzki parteru  $\pm 0,00 = 2,00\text{m n.p.m.}$

Przedsięwzięcie zlokalizowane będzie po stronie wschodniej ulicy Nowomyśliwskiej w Międzyzdrojach. Dojazd do działki nr 568/1 będzie odbywał się z działki nr 568/29. Teren przedsięwzięcia graniczy od strony zachodniej z działką nr 381/1 tj. ulica Nowomyśliwska, od północno – zachodniej z działką nr 323, na której znajduje się budynek stacji transformatorowej, na północnej z działką nr 570/2 na której znajdują się parkingi dla samochodów i trawniki oraz z działką

nr 562/26 na której znajduje się budynek mieszkalny, na północno – wschodniej z działką nr 562/13 na której znajduje się droga dojazdowa do terenów zabudowanych, oraz wschodniej z działką nr 568/15, która jest niezabudowana, w części jest użytkowana jako droga, i wschodnio – południowej z działką nr 568/29, która jest użytkowana jako droga dojazdowa do terenów zabudowanych i terenów podlegających zabudowie.

#### Porównanie parametrów przedsięwzięcia do zapisów Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego.

parametr	wartość projektowana	wymóg MPZP	spełnienie warunku
rodzaj zabudowy	zabudowa śródmiejska, pierzejowa	zabudowa śródmiejska, pierzejowa	warunek spełniony
przeznaczenie podstawowe	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna usługi ogólne	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna usługi ogólne	warunek spełniony
przeznaczenie uzupełniające	usługi gastronomii z ogródkami	usługi gastronomii z dopuszczeniem lokalizacji ogródków	warunek spełniony
linie zabudowy	zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu	zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu	warunek spełniony
maksymalna powierzchnia zabudowy	Powierzchnia zabudowy przedmiotowego projektu: 2207,10 m <sup>2</sup> = <b>64,64%</b>	do 70% powierzchni działki	warunek spełniony
intensywność zabudowy	Intensywność zabudowy – 4,18 w tym dla kondygnacji nadziemnych – 3,48	maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 4,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 3,5, minimalny wskaźnik intensywności od 1	warunek spełniony
powierzchnia biologicznie czynna	371,68m <sup>2</sup> = <b>10,88%</b>	nie mniejsza niż 10% powierzchni działki	warunek spełniony
wysokość budynków	Część A – 19,96m Rzędna poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu: 0,01m Część B – 19,20m Rzędna poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu: -0,02	15,0 – 20,0m - wzdłuż wyznaczonej pierzei eksponowanej  9,0 – 20,0m – dla pozostałej części terenu elementarnego	warunek spełniony
wysokość poziomu gzymsu, okapu	Gzyms na wysokościach: 14,15m i 15,87m	13,5 – 16,0 – wzdłuż wyznaczonej pierzei eksponowanej 9,0 – 16,0 – dla pozostałej części terenu elementarnego	warunek spełniony
dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru	część 6-cio kondygnacyjna 0.1m ponad określonym w projekcie poziomem przylegającego terenu, część 7-mio kondygnacyjna posadzka na równi z poziomem przylegającego terenu	do 0,5m – wzdłuż wyznaczonej pierzei eksponowanej do 1,5m – dla pozostałej części terenu elementarnego	warunek spełniony
geometria dachu	Wzdłuż wyznaczonej pierzei eksponowanej projektuje się dach stromo nachyleniu 45° pokryty blachą łączoną na rąbek stojący w kolorze antracytowym	nakaz stosowania dachów stromych z układem kalenic równoległe lub prostopadłe do ulicy, wzdłuż wyznaczonej pierzei eksponowanej dopuszcza się stosowanie kombinacji dachów płaskich i stromych dla pozostałej części terenu elementarnego	warunek spełniony



	W pozostałej części terenu elementarnego projektuje się kombinacje dachów stromych i płaskich pokrytych papą	dla dachów stromych ustala się: - dachy dwu- lub wielospadowe z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych, - kąt nachylenia 25°-45° - pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna itp., w odcieniach czerni lub grafitu	warunek spełniony
		dla dachów płaskich ustala się: - kąt nachylenia 0°-10° pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp. w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir, trawa, gres lub terakota, drewno	warunek spełniony
Pozostałe warunki zabudowy	a) budynek podpiwniczony b) zaprojektowano windy, mieszkanie dla osób niepełnospr. oraz miejsca do parkowania dla osób niepełnospr.	a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych	warunek spełniony
wymogi komunikacyjne	obsługa komunikacyjna z ulicy dojazdowej KDD.2 i KDD.4	obsługa komunikacyjna z ulicy dojazdowej KDD.2 i KDD.4	warunek spełniony
miejsca postojowe	zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 12	zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 12	warunek spełniony

Miejsce realizacji przedsięwzięcia znajduje się poza obszarami chronionymi, wymienionymi w art. 6 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 ze zm.) oraz poza przebiegiem korytarzy ekologicznych. Na terenie planowanego przedsięwzięcia oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie, ze względu na sposób dotychczasowego użytkowania, brak jest stanowisk chronionych gatunków roślin oraz dogodnych siedlisk dla bytowania chronionych gatunków zwierząt. Zgodnie z projektem zagospodarowania terenu inwestycyjnego, realizacja przedsięwzięcia na wyznaczonym terenie będzie kolizyjna z drzewami, które nie są objęte ochroną gatunkową, nie stwierdzono również na nich objętych ochroną gatunkową mchów i grzybów. Natomiast realizacja przedsięwzięcia wymagać będzie wycinki 9 kolizyjnych drzew. Jak wskazano w przedłożonej dokumentacji wycinka drzew przeprowadzona zostanie poza sezonem lęgowym ptaków lub w okresie lęgowym ptaków po potwierdzeniu przez specjalistę ornitologa braku czynnych gniazd. W przypadku stwierdzenia czynnych gniazd ptaków, specjalista ornitolog określi dalszy sposób postępowania, w tym zakres wniosku o odstąpienie od czynności podlegających zakazom w stosunku do gatunków zwierząt objętych ochroną, zgodnie z art. 56 ust. 2 pkt. 1 i 2 ww. ustawy o ochronie przyrody (niszczenia siedlisk lub ostoi, będących ich obszarem rozrodu, wychowu młodych, odpoczynku, migracji lub żerowania, niszczenia, usuwania lub uszkodzenia gniazd, zimowisk lub innych schronień, umyślnego płoszenia lub niepokojenia).

Planowana w ramach przedsięwzięcia zabudowa będzie stanowiła uzupełnienie istniejącego w sąsiedztwie zagospodarowania o charakterze mieszkalnym i usługowym. Realizacja przedsięwzięcia nie zaburzy ładu przestrzennego okolicy i nie wpłynie negatywnie na krajobraz, zatem nie należy spodziewać się negatywnego oddziaływania na krajobraz w omawianym rejonie miasta Międzyzdroje.

Biorąc pod uwagę charakter i przewidywane oddziaływanie przedsięwzięcia, należy stwierdzić, że nie będzie ono miało negatywnego wpływu na klimat.

Zakres prac obejmuje usunięcie istniejącej zieleni kolidującej z przedsięwzięciem, prace ziemne, w tym wykonanie wykopów, ułożenie projektowanego uzbrojenia, ułożenie sieci podziemnych, wykonanie nawierzchni utwardzonych, a także wykonanie docelowego zagospodarowania terenu inwestycyjnego. Projektowany budynek posadowiony zostanie na płytach fundamentowych posadowionych na palach przemieszczeniowych. Podczas jego realizacji wykorzystane zostaną elementy konstrukcyjne żelbetowe, prefabrykowane oraz stalowe oraz inne niezbędne materiały budowlane. Zaopatrzenie w wodę na cele bytowe będzie realizowane nowoprojektowanym przyłączem z sieci wodociągowej, odprowadzanie ścieków bytowych następować będzie do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej. Ponadto budynek zostanie przyłączony do sieci kanalizacji deszczowej, gazowej elektroenergetycznej oraz teletechnicznej. Źródłem ciepła dla planowanej zabudowy będą kotłownia gazowa, panele fotowoltaiczne, alternatywnie zakłada się również wykorzystanie pomp ciepła. Realizacja planowanego przedsięwzięcia związana będzie z prowadzeniem prac budowlanych i montażowych, które powodować będą powstanie emisji hałasu, substancji pyłowych i gazowych do środowiska. Pochodzić ona będzie z pracy silników m.in. dźwigów, koparek, spycharek, transportowych oraz pozostałych niezbędnych maszyn i urządzeń. Powyższe oddziaływania będą miały charakter okresowy, krótkoterminowy i ustąpią wraz z zakończeniem realizacji przedsięwzięcia. W celu minimalizacji tych oddziaływań należy postępować zgodnie z wytycznymi zawartymi w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz. U. Nr 47, poz. 401), tj. stosować maszyny i urządzenia sprawne technicznie, zaplecze budowlane, miejsca gromadzenia odpadów i materiałów powinny zostać zorganizowane i prowadzone w sposób zapewniający ochronę środowiska przyrodniczego i gruntowo-wodnego, oszczędne korzystanie z terenu i minimalne przekształcenie jego powierzchni. Hałas w fazie budowy związany będzie bezpośrednio z aktualnie wykonywanymi zadaniami. Tut. organ wskazuje, aby prace z uwagi na bliskie sąsiedztwo terenów podlegających ochronie akustycznej prowadzić wyłącznie w porze dziennej, z ograniczeniem ich wykonywania w godzinach wieczornych (między godziną 18.00 a 22.00).

Na etapie eksploatacji przedsięwzięcie nie będzie negatywnie oddziaływać na środowisko gruntowo-wodne z uwagi na uporządkowaną gospodarkę wodno-ściekową. Zasilanie w wodę oraz odbiór wytworzonych ścieków odbywać się będzie przy wykorzystaniu miejskiej sieci wodno-kanalizacyjnej. Całość wód opadowych

zostanie odprowadzona do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej. Ponadto wody opadowe i roztopowe pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni dodatkowo będą podczyszczone. Wytwarzane odpady, głównie z grupy 20 (odpady komunalne), z grupy 15 (odpady opakowaniowe) będą magazynowane selektywnie, w odpowiednio przystosowanych pojemnikach, ustawionych w wyznaczonych miejscach, w sposób zapobiegający zanieczyszczeniu środowiska. Wszystkie odpady będą przekazywane uprawnionym odbiorcom w ramach obowiązującego na obszarze Gminy Międzyzdroje systemu gospodarowania odpadami komunalnymi, posiadającym stosowne uregulowania w tym zakresie. W związku z eksploatacją przedsięwzięcia wystąpi również emisja gazów i pyłów do powietrza. Będzie to emisja niezorganizowana pochodząca od ruchu samochodów oraz zorganizowana – z wentylacji garażów podziemnych oraz urządzeń grzewczych (kominów). Na potrzeby przedsięwzięcia wykonano analizę w zakresie rozprzestrzeniania się zanieczyszczeń w powietrzu. W analizie tej uwzględniono wpływ tlenu węgla, tlenu azotu, pył ogółem, dwutlenku siarki, benzenu, węglowodorów alifatycznych i aromatycznych na jakość powietrza. Z przeprowadzonej analizy wynika, że poza terenem inwestycji, nie wystąpią przekroczenia obowiązujących norm i stężeń dopuszczalnych, zatem planowane przedsięwzięcie nie będzie powodowało uciążliwości związanych z emisją zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego w rejonie inwestycji. Najbliższym terenem chronionym akustycznie jest teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zlokalizowany na dz. nr 568/2, w odległości ok. 15 m od granic terenu inwestycyjnego.

Teren objęty wnioskiem znajduje się w obszarze zlewni jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP): - Kod: TW60001WB2 - Zalew **Szczeciński**.  
Przedmiotowa JCWP to naturalny zespół wód powierzchniowych, stanowiący

na część wód charakteryzująca się złym stanem przy ryzyku nieosiągnięcia celu środowiskowego. Słaby stan wskaźniki takie jak: OWO, azot amonowy, fosfor ogólny, makrobezkręgowce, ichtiofauna, zaś poniżej determinują wskaźniki takie jak: PFOS; Bromowane

Przedmiotowa JCWP jest monitorowana. W ww. JCWP jest umiarkowany stan ekologiczny (Indeks B, Indeks SI); pozostałe wskaźniki - drożności cieku dla migracji ichtiofauny na cieku i drożności cieku dla migracji zwierząt wodnych z Zalewu Szczecińskiego do ujścia do Bałtyku chemiczny.

ustanowione odstępstwo z art. 4 ust. 4 Ramowej do osiągnięcia wskazanego celu środowiskowego substancje priorytetowe wprowadzone dyrektywą wo polegające na odroczeniu terminu osiągnięcia z tym, że nie są osiągnięte (lub są zagrożone) w zakresie wskaźników: azot amonowy, fosfor ogólny, organiczny; Bromowane difenyloetery (b), Rtęć (b),

Przedmiotowa JCWP to naturalny zespół wód powierzchniowych, stanowiący ogólnym, dla której stwierdzono stan ekologiczny determinują wskaźniki takie jak: fosfor fosf., fitoplankton, makrozojce, ichtiofauna, zaś poniżej determinują wskaźniki takie jak: PFOS; Bromowane difenyloetery, Rtęć, Heptachlor. F

Celem środowiskowym dla ww. JCWP jest: osiągnięcie celu środowiskowego (złagodzone wskaźniki: [chlorofil, azot amonowy, fosfor fosf., fitoplankton, makrozojce, ichtiofauna, zaś poniżej determinują wskaźniki takie jak: PFOS; Bromowane difenyloetery, Rtęć, Heptachlor. F

Dla danej JCWP zostało ustanowione odstępstwo z art. 4 ust. 4 Ramowej do osiągnięcia wskazanego celu środowiskowego substancje priorytetowe wprowadzone dyrektywą wo polegające na odroczeniu terminu osiągnięcia z tym, że nie są osiągnięte (lub są zagrożone) w zakresie wskaźników: azot amonowy, fosfor ogólny, organiczny; Bromowane difenyloetery (b), Rtęć (b),

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.

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,
- poza granicami prawnych form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 ze zm.).

**BURMISTRZ**  
*Mateusz Bobek*