

DECYZJA
o środowiskowych uwarunkowaniach

Na podstawie art. 71 ust. 2, art. 75 ust. 1 pkt. 4 oraz art. 84, art. 85 ust. 1 i ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r., poz. 1029 z późn. zm.) – dalej ustawa ooś, w związku z art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 775 z późn. zm.) – dalej ustawa kpa, po rozpatrzeniu wniosku PCG Szczecin 1 Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Życzliwej 19, w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: „Zespół budynków usług turystycznych z lokalami mieszkalnymi wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu” zlokalizowanego na dz. nr 2/11 obręb 4303 przy ul. Przestrzennej w Szczecinie **stwierdzam brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko** dla przedsięwzięcia pn.: „Zespół budynków usług turystycznych z lokalami mieszkalnymi wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu”.

Uzasadnienie

Pan Paweł Molenda, działając w imieniu PCG Szczecin 1 Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Życzliwej 19, wnioskiem z dnia 08.02.2023 r. wystąpił o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: „Zespół budynków usług turystycznych z lokalami mieszkalnymi wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu” planowanego do realizacji na terenie na dz. nr 2/11 obręb 4303 przy ul. Przestrzennej w Szczecinie.

Do wniosku załączono zgodnie z obowiązującymi przepisami:

1. kartę informacyjną przedsięwzięcia, opracowaną przez mgr inż. Pawła Molendę wraz z zespołem (Szczecin, 8 lutego 2023 r.) - dalej jako KIP,
2. poświadczoną przez właściwy organ kopię mapy ewidencyjnej obejmującej przewidywany teren, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie, oraz przewidywany obszar, o którym mowa w art. 74 ust. 3a ustawy ooś,
3. mapę z zaznaczonym przewidywanym terenem, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie, oraz z zaznaczonym przewidywanym obszarem, o którym mowa w art. 74 ust. 3a ustawy ooś wraz z wyznaczoną odległością, o której mowa w art. 74 ust. 3 a pkt 1 ustawy ooś,
4. pełnomocnictwo z dnia 19.10.2022 r. udzielone Panu Pawłowi Molendzie wraz z opłatą skarbową,
5. opłatę skarbową za wydanie decyzji.

Organem właściwym do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jest Prezydent Miasta Szczecin, zgodnie z art. 75 ust. 1 pkt 4 ustawy ooś.

Zgodnie z definicją strony postępowania, zawartą w art. 74 ust. 3a ustawy ooś, zdefiniowany został krąg stron przedmiotowego postępowania, których liczba nie przekracza 10. W związku z tym, organ informował strony o wszczęciu postępowania administracyjnego oraz o każdym etapie postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowego przedsięwzięcia, wysyłając pisma na adres korespondencyjny poszczególnych stron.

W trakcie postępowania Strony postępowania nie wniosły żadnych uwag.

Dla terenu przedmiotowego przedsięwzięcia obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dąbie-Lotnisko” przyjętego Uchwałą Nr VII/N/1245/10 Rady Miasta Szczecin z dnia 15.07.2010 r. (Dz. Urz. Woj. Zach. Nr 80 poz. 1497 z dnia 20.08.2010 r.).

Działka nr 2/11 obręb 4304 na której zostanie zrealizowana inwestycja znajduje się w terenie elementarnym D.D.1019.UT,MW,ZP dla którego obowiązują ustalenia funkcjonalne przeznaczenie terenu: zabudowa usług turystyki oraz usług hotelowych i pensjonatowych, z dopuszczeniem lokali mieszkalnych oraz zieleń urządzonej wraz z fragmentami zieleni naturalnej.

Planowana zabudowa budynków usług turystycznych z lokalami mieszkalnymi wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu przy ul. Przestrzennej w Szczecinie - nie jest sprzeczna z zapisami wyżej wymienionego planu, co potwierdziła wewnętrzna opinia tut. organu uzyskana z Wydziału Architektury i Budownictwa Urzędu Miasta Szczecin z dnia 27.02.2023 r. znak: WAI-B-I.6724.3.18.2023.MK.

Przedmiotem przedsięwzięcia jest budowa II-ego etapu inwestycji tzn. budynku N – budynku usług turystyki rozumianych jako usługi hotelarskie, zawierające lokale na wynajem z wbudowanymi lokalami mieszkalnymi oraz zwiększenie ilości miejsc postojowych na terenie planowanej inwestycji wraz z korektą układu komunikacyjnego (w miejscu pierwotnie zakładanego budynku sportowo-rekreacyjnego, budynku U). Planowo inwestycja, składająca się z I-ego i II-ego etapu nie osiągała progów określonych w z rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 z późn. zm.). Po zmianie zamierzenia budowlanego dla II-ego etapu, po zsumowaniu parametrów charakteryzujących przedsięwzięcie planowane przedsięwzięcie zakwalifikowało się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, ponieważ osiągnęło progi określone w ww. rozporządzeniu Rady Ministrów. W I-szym etapie inwestycji zaprojektowano cztery budynki usług turystyki, rozumiane jako usługi hotelarskie, zawierające lokale na wynajem z wbudowanymi lokalami mieszkalnymi: budynki A, B, C i D. Pierwszy etap uzyskał pozwolenie na budowę decyzją Prezydenta Miasta Szczecin nr 1472/19 z dnia 30.09.2019 r., znak: WUiAB-I.6740.122.2019.MK. Powierzchnia parkingów na terenie i w budynkach po rozbudowie o II etap wraz z infrastrukturą wyniesie około 0,65 ha.

W ramach postępowania organ przeprowadził więc kwalifikację przedmiotowego przedsięwzięcia, zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 z późn. zm.). Przedmiotowe przedsięwzięcie wpisuje się w zakres ww. rozporządzenia Rady Ministrów na podstawie:

- § 3, ust. 1, pkt. 58 b – 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,

w związku z:

- § 3, ust. 2, pkt. 3 – przedsięwzięcia nieosiągające progów określonych w ust. 1, jeżeli po zsumowaniu parametrów charakteryzujących przedsięwzięcie z parametrami planowanego, realizowanego lub zrealizowanego przedsięwzięcia tego samego rodzaju znajdującego się na terenie jednego zakładu lub obiektu osiągną progi określone w ust. 1.

Mając powyższe na uwadze, przedsięwzięcie zostało zakwalifikowane do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których potrzebę przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko stwierdza się w postępowaniu, wynikającym z art. 63 i art. 64 ustawy o oś.

Planowane przedsięwzięcie nie jest wymienione w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 27 sierpnia 2014 r. w sprawie rodzajów instalacji mogących powodować znaczne zanieczyszczenie poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości (Dz. U. z 2014 r. poz. 1169). W związku z tym planowane przedsięwzięcie nie jest kwalifikowane jako instalacja, o której mowa

w art. 201 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska i nie wymaga uzyskania pozwolenia zintegrowanego.

W toku postępowania organ na podstawie art. 50 ustawy kpa w dniu 22.03.2023 r. wezwał pełnomocnika Inwestora o następujące kwestie:

- przedstawić bilans powierzchni czynnej,
- ujednoczyć wszystkie załączniki z rycinami w KIP w zakresie granic obszaru inwestycji,
- przedstawić wpływ istniejącego hałasu na planowane przedsięwzięcie oraz wpływ realizacji i eksploatacji planowanego przedsięwzięcia na najbliższe tereny chronione akustycznie.
- określić stan faktyczny odnośnie systemu zieleni miejskiej oraz przestrzeni zielnych tzn. klinów zieleni.

W dniu 30.03.2023 r. pełnomocnik Wnioskodawcy przedłożył wyjaśnienia o powyższe kwestie, składając tekst jednolity karty informacyjnej przedsięwzięcia (Szczecin, 30 marca 2023 r.).

Organ w ramach konsultacji z właściwymi organami, zgodnie z art. 64 ust. 1 ustawy ooś wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Szczecinie i do Dyrektora Zarządu Zlewni w Szczecinie PGW Wody Polskie o opinię w sprawie potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Szczecinie, w opinii sanitarnej z dnia 13.04.2023 r., znak: NZ.9022.2.18.2023 nie stwierdził potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia. W uzasadnieniu stanowiska stwierdził, iż przedmiotowe przedsięwzięcie nie będzie negatywnie oddziaływać na zdrowie i życie ludzi, pod warunkiem zastosowania wszystkich zaplanowanych przez inwestora rozwiązań technicznych i organizacyjnych.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie w piśmie z dnia 20.04.2023 r. znak: WONS-OŚ.4220.142.2023.KK wyraził opinię, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. W uzasadnieniu stanowiska stwierdził, iż mając na uwadze rodzaj i skalę, a także potencjalne uciążliwości związane z realizacją i eksploatacją planowanego przedsięwzięcia, nie stwierdzono konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia.

Dyrektor Zarządu Zlewni w Szczecinie PGW Wody Polskie w opinii z dnia 21.04.2023 r. znak: SZ.ZZŚ.4.4901.70.2023.TB stwierdził, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko pod warunkiem realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia zgodnie z treścią zawartą w przedłożonej (uzupełnionej) karcie informacyjnej przedsięwzięcia. W uzasadnieniu stanowiska stwierdził, iż przedmiotowa inwestycja, zarówno w fazie budowy, jak i eksploatacji, nie będzie negatywnie oddziaływać na środowisko wodne i gruntowe, a tym samym nie nastąpi degradacja wód podziemnych i powierzchniowych spowodowana jakimikolwiek zanieczyszczeniami, jak również nie nastąpi pogorszenie potencjału ekologicznego oraz stanu chemicznego JCWP, a także stanu ilościowego i chemicznego JCWPd.

Organ odstępując od obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na środowisko badał sprawę odnosząc się do uwarunkowań wynikających z art. 63 ust. 1 ustawy ooś oraz uwzględnił w całości stanowisko Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Szczecinie i Dyrektora Zarządu Zlewni w Szczecinie PGW Wody Polskie.

W związku z powyższym organ kierował się następującymi uwarunkowaniami:

I. Rodzajem i charakterystyką przedsięwzięcia.

Zakres inwestycji obejmuje budowę II-go etapu inwestycji tzn. budynek N - budynku usług turystyki rozumianych jako usługi hotelarskie, zawierające lokale na wynajem z wbudowanymi lokalami

mieszkalnymi (zlokalizowanego w miejscu planowanego pierwotnie budynku sportowo-rekreacyjnego tzn. budynku U), zmianę projektu zagospodarowania terenu zespołu budynków A, B, C, D usług turystycznych z lokalami mieszkalnymi wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu, zlokalizowanego przy ul. Przestrzennej w Szczecinie oraz zmiany w zakresie układów funkcjonalnych oraz w zakresie źródła ciepła dla poszczególnych budynków w obrębie terenu inwestycji.

W I-szym etapie zaprojektowano: cztery budynki A, B, C, D, które są w trakcie realizacji na podstawie pozwolenia na budowę: decyzja Prezydenta Miasta Szczecin nr 1472/19 z dnia 30.09.2019 r., znak: WUiAB-I.6740.122.2019.MK. Decyzja obejmuje I-szy etap tj. zespół budynków usług turystycznych z lokalami mieszkalnymi wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu. Projekt zagospodarowania terenu, objęty pozwoleniem na budowę, uwzględniał również II-gi etap inwestycji tj. lokalizację budynku U sportowo-rekreacyjnego, który zlokalizowany był w południowo zachodniej części projektowanego terenu.

Wprowadzane do projektu zagospodarowania terenu zmiany dotyczą:

- nowoprojektowanego budynku N, II-gi etap inwestycji (w miejsce planowanego pierwotnie budynku sportowo-rekreacyjnego tj. budynku U),
- zwiększenia ilości miejsc postojowych na terenie (wraz z dodatkowymi miejscami postojowymi zlokalizowanymi w nowoprojektowany budynek N) oraz korektą układu komunikacyjnego,
- zmiany lokalizacji placu zabaw,
- zmiany lokalizacji miejsc gromadzenia odpadów stałych,
- zmiany w zakresie układów funkcjonalnych realizowanych na podstawie pozwolenia na budowę budynków A, B, C, D w celu zachowania wymagań planu miejscowego dot. maksymalnego udziału powierzchni całkowitej wbudowanych lokali mieszkalnych tj.: 50% łącznej powierzchni całkowitej wszystkich budynków w granicach terenów elementarnych: D.D.1019.UT,MW,ZP i D.D.1018.US,UT,ZP,
- zmiany w zakresie źródła ciepła dla realizowanych budynków A, B, C, D.

Faza realizacji

Faza realizacji obejmuje budowę budynku N, będącego budynkiem usług turystyki, zawierającym lokale na wynajem z wbudowanymi lokalami mieszkalnymi .

Na etapie budowy będą wykorzystywane następujące surowce i materiały: piasek, żwir, kruszywo łamane, cegła, pospółka, cement, stal, beton a także rury kanalizacyjne i wodociągowe, zasuw, studzienki rewizyjne, studzienki pomiarowe, kształtki, połączenia kołnierzone i inne materiały w zależności od zapotrzebowania.

Wody opadowe w trakcie prac budowlanych będą spływały z placu budowy na grunt w sposób naturalny – infiltracja.

W czasie trwania prac budowlanych związanych z realizacją przedsięwzięcia, woda do celów bytowych dostarczana będzie w butelkach/dystrybutorach.

Ścieki bytowe podczas fazy realizacji będą gromadzone w zbiornikach bezodpływowych (toi-toi). Ilość ścieków bytowych wynosić będzie około 0,5 m³/dobę. Odbiór ścieków wykonywać będą specjalistyczne firmy.

W fazie realizacji inwestycji nastąpi krótkotrwały wzrost poziomu substancji zanieczyszczających wprowadzanych do powietrza atmosferycznego oraz poziomu emitowanego hałasu związanego z pracą maszyn budowlanych, pojazdów transportowych oraz innych maszyn, urządzeń i narzędzi niezbędnych do wykonywania prac na placu budowy. Będą to oddziaływania o lokalnym zasięgu, które zakończą się wraz z ustaniem prac budowlanych.

W trakcie realizacji przedsięwzięcia powstaną odpady, sklasyfikowane według załącznika do rozporządzenia Ministra Klimatu z dnia 2 stycznia 2020 r. w sprawie katalogu odpadów

(Dz. U. z 2020 r., poz. 10). Zdecydowaną większość wytwarzanych na etapie realizacji odpadów stanowić będą odpady z grup 15 i 17. Powstające na etapie realizacji odpady będą tymczasowo magazynowane na terenie budowy w sposób selektywny, w wyznaczonych do tego miejscach, w specjalnych pojemnikach, kontenerach, przystosowanych do danego rodzaju odpadu. Miejsca magazynowania odpadów będą oznakowane i zabezpieczone przed dostępem osób trzecich. Po zebraniu partii transportowej odpady będą przekazywane innym posiadaczom, odbiorcami odpadów będą wyspecjalizowane jednostki posiadające stosowne zezwolenia w zakresie gospodarowania odpadami.

Zgodnie z KIPem na etapie budowy inwestor zobowiązał się do przyjęcia następujących działań organizacyjnych i technologicznych minimalizujących wpływ inwestycji na środowisko:

- zapobiegać powstawaniu odpadów lub ograniczyć ilość wytwarzanych odpadów i ich negatywne oddziaływanie na środowisko, zapewnić zgodny z zasadami ochrony środowiska odzysk, jeżeli nie udało się zapobiec powstawaniu odpadów,
- powstające odpady tymczasowo magazynować na terenie budowy w sposób selektywny w wyznaczonych do tego miejscach, a odpady niebezpieczne magazynować w odrębnych, zamykanych pojemnikach/kontenerach,
- miejsca magazynowania odpadów oznakować i zabezpieczyć przed dostępem osób trzecich (w szczególności w odniesieniu do odpadów niebezpiecznych), po zebraniu partii transportowej odpady będą przekazywane firmom specjalistycznym,
- odbiorcami odpadów będą wyspecjalizowane jednostki, posiadające stosowne zezwolenia w zakresie gospodarowania odpadami, a transport odpadów z placu budowy do odbiorców realizowany będzie przez podmioty posiadające uregulowanie w tym zakresie,
- wykorzystywać wyłącznie sprawne maszyny i urządzenia, o ważnych przeglądach technicznych oraz spełniające wymogi Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 21 grudnia 2005 r. w sprawie zasadniczych wymagań dla urządzeń używanych na zewnątrz pomieszczeń w zakresie emisji hałasu do środowiska (Dz. U. z r. 2005 nr 263, poz. 2202),
- wyłączać nieużywane w danym momencie urządzenia, maszyny i narzędzia emitujące hałas,
- zraszać wodą plac budowy (zależnie od potrzeb), uważnie ładować materiały sypkie na samochody, przykrywać plandekami skrzynie ładunkowe samochodów transportujących materiały sypkie,
- ograniczać prędkość jazdy pojazdów samochodowych w rejonie budowy,
- stosować maszyny i urządzenia w dobrym stanie technicznym,
- stan techniczny pracujących maszyn budowlanych i transportowych będzie na bieżąco kontrolowany, co ograniczy do minimum możliwość ewentualnego wycieku substancji ropopochodnych, zostanie zachowany reżim technologiczny związany z transportem oraz magazynowaniem materiałów budowlanych, zaplecze budowy zostanie zaopatrzone w odpowiednią ilość substancji pochłaniających (sorbentów) do neutralizacji ewentualnych rozlewów substancji mogących zanieczyścić środowisko gruntowo-wodne.

Faza eksploatacji

Faza eksploatacji będzie wiązała się z uruchomieniem usług hotelarskich w projektowanych budynkach.

W fazie eksploatacji pobór wody będzie odbywał się z projektowanego przyłącza do istniejącego wodociągu w ul. Przestrzennej. Całkowite zapotrzebowanie na cele bytowe zakłada się na poziomie około 48,7 m³/dobę.

Ścieki bytowe na etapie eksploatacji odprowadzane będą poprzez projektowane przyłącze kanalizacji do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej w ul. Przestrzennej. Ilość odprowadzanych ścieków wynosić będzie około 48,7 m³/dobę.

Wody opadowe i roztopowe będą odprowadzane do Jeziora Dąbie, po uprzednim uzyskaniu pozwolenia wodnoprawnego, ponieważ uzyskane w 2019 roku pozwolenie wodnoprawne w zakresie wylotu kanalizacyjnego wygasło.

Na etapie eksploatacji przedsięwzięcia źródłami emisji pyłów i gazów do powietrza będą kotły gazowe zainstalowane w dwóch kotłowniach gazowych. Jeden kocioł gazowy o mocy 280 kW znajdował się będzie w kotłowni w budynku A, drugi kocioł gazowy o mocy 350 kW znajdował się będzie w kotłowni w budynku B. Spalanie paliwa gazowego E będzie wiązało się ze zwiększoną emisją zanieczyszczeń tj. pył (PM₁₀, PM_{2,5}), CO₂, CO, NO_x/NO₂, SO_x/SO₂, benzo(a)piren. Niemniej jednak w celu oszacowania wpływu planowanej inwestycji w powyższym zakresie inwestor przeprowadził analizę z zakresu rozprzestrzeniania się ww. zanieczyszczeń w powietrzu, zgodnie z metodyką zawartą w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 26 stycznia 2010 r. w sprawie wartości odniesienia dla niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. z 2010 r., Nr 16, poz. 87). Obliczenia przedstawione w KIP przeprowadzone dla ww. substancji wykazały, że emitowane zanieczyszczenia nie przekroczą dopuszczalnych stężeń w powietrzu określonych w ww. rozporządzeniu.

Na etapie eksploatacji inwestycji emisja hałasu wiązać się będzie z ruchem komunikacyjnym po terenie planowanego przedsięwzięcia oraz na terenie parkingów (73 miejsca parkingowe na zewnątrz oraz 127 miejsca postojowe w garażach podziemnych) a także ze źródeł punktowych tj. wentylatory dachowe (90 sztuk). Najbliżej położone tereny podlegające ochronie akustycznej (zabudowa rekreacyjno-wypoczynkowa) graniczą od strony wschodniej z teren planowanej inwestycji są to budynki usytuowane przy ulicy Przestrzennej 7. W świetle przedłożonego KIP-u wynika że, realizacja zamierzenia inwestycyjnego nie będzie powodować przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku chronionym akustycznie, na etapie eksploatacji, a więc zgodnie z obowiązującymi przepisami analizowana inwestycja nie będzie uciążliwa dla środowiska pod względem akustycznym.

W fazie eksploatacji będą powstawały odpady sklasyfikowane wg załącznika do rozporządzenia Ministra Klimatu z dnia 2 stycznia 2020 r. w sprawie katalogu odpadów (Dz. U. z 2020 r., poz. 10). Będą to głównie odpady z grup 15 i 20. Wszystkie odpady na terenie inwestycji będą magazynowane selektywnie, w odpowiednich pojemnikach, ustawionych w wyznaczonych miejscach, w sposób zapobiegający zanieczyszczeniu środowiska. Wszystkie odpady będą przekazywane uprawnionym odbiorcom w ramach obowiązującego systemu gospodarowania odpadami.

II. Usytuowaniem przedsięwzięcia, z uwzględnieniem możliwego zagrożenia dla środowiska, w szczególności przy istniejącym użytkowaniu terenu, zdolności samooczyszczania się środowiska i odnawiania się zasobów naturalnych, walorów przyrodniczych i krajobrazowych oraz uwarunkowań miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Przedmiotowe przedsięwzięcie pn.: „Zespół budynków usług turystycznych z lokalami mieszkalnymi wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu” zlokalizowanego na dz. nr 2/11 obręb 4303 przy ul. Przestrzennej w Szczecinie. Teren inwestycyjny zlokalizowany jest w dzielnicy Prawobrzeże w granicach administracyjnego osiedla Dąbie – w prawobrzeżnej części miasta Szczecin.

Teren planowanego przedsięwzięcia graniczy od strony:

- zachodniej z działką nr 14/3 obręb 4304, która jest nieużytkowana i zadrzewiona,
- północnej z linią brzegową Jeziora Małe Dąbie i Kanałem Dąbska Struga,
- wschodniej z działką nr 3/3 obręb 4304, która jest w części terenem stanowiącym zagospodarowanie Mariny Hotele Przestrzenna a w części jest drogą dojazdową,
- południowej z działką nr 2/10 obręb 4304, która jest nieużytkowaną i zadrzewiona.

Obecnie większa część terenu to nieużytek przeznaczony w całości na cele budowlane, porośnięty drzewostanem, dla którego wykonano inwentaryzację zieleni celem wkomponowania planowanej zabudowy i zagospodarowania terenu pomiędzy wartościowy drzewostan zdefiniowany zapisami

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Niezbędna wycinka, na którą inwestor uzyskał decyzję Prezydenta Miasta Szczecin z dnia 06.04.2022 r. ograniczona została do cięć sanitarnych i pielęgnacyjnych, a także cięć wynikających z kolizji z projektowanym zagospodarowaniem terenu, z jednoczesnym wykluczeniem wycinki wartościowego drzewostanu. Miejscami na terenie planowanego przedsięwzięcia rosną młode samosiewy drzew i krzewów w wieku poniżej 5 lat. W ramach rekompensaty przewidziano nasadzenia stosując wyłącznie gatunki rodzime drzew i krzewów, typowe dla danego miejsca (tj. olsza czarna, grab zwyczajny, brzoza brodawkowata, jesion wyniosły, wiąz szypułkowy, dąb szypułkowy, głóg jednoszyjkowy).

Biorąc pod uwagę lokalizację inwestycji w odniesieniu do obszarów cennych przyrodniczo, północno-wschodni skraj działki nr 2/11 obręb 4304 znajduje się w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Dolina Dolnej Odry PLB320003. Z ww. obszarem Natura 2000 graniczy pozostała, północna część działki nr 2/11 obręb 4304. Obszar ten jest bardzo ważną ostoją dla ptaków wodno-błotnych w okresie lęgowym, wędrownym i zimowiskowym. Przedmiotami ochrony w ww. obszarze są: wodniczka *Acrocephalus paludicola*, zimorodek *Alcedo atthis*, rożeniec *Anas acuta*, cyraneczka *Anas crecca*, świstun *Anas penelope*, krzyżówka *Anas platyrhynchos*, krakwa *Anas strepera*, gęś białoczelna *Anser albifrons*, gęgawa *Anser anser*, gęś zbożowa *Anser fabalis*, uszatka błotna *Asio flammeus*, głowienka *Aythya ferrina*, czernica *Aythya fuligula*, ogorzalka *Aythya marila*, bąk *Botarus stellaris*, puchacz *Bubo bubo*, gałoń *Bucephala clangula*, rybitwa czarna *Chlidonias niger*, bocian czarny *Ciconia nigra*, błotniak stawowy *Circus aeruginosus*, błotniak łąkowy *Circus pygargus*, derkacz *Crex crex*, łabędź krzykliwy *Cygnus cygnus*, łabędź niemy *Cygnus olor*, czapla biała *Egretta alba*, sokół wędrowny *Falco peregrinus*, łyska *Fulica atra*, żuraw *Grus grus*, ostrygojad *Heamatopus ostralegus*, bielik *Haliaeetus albicilla*, mewa czarnogłowa *Larus melanocephalus*, mewa mała *Hydrocoloeus minutus*, brzęczka *Locustella luscinioides*, podróżniczek *Luscinia svecica*, bielaczek *Mergus albellus*, nurogęś *Mergus merganser*, kania czarna *Milvus migrans*, kania ruda *Milvus milvus*, rybołów *Pandion haliaetus*, wąsatka *Panurus biarmicus*, trzmielojad *Penrnis apivorus*, kormoran czarny (sinensis) *Phalacrocorax carbo sinensis*, batalion *Philomachus pugnax*, zielonka *Porzana parva*, kropiatka *Porzana porzana*, rybitwa białoczelna *Sterna albifrons*, rybitwa rzeczna *Sterna hirundo*, ohar *Tadorna tadorna*, łączak *Tringa glareola*. Dla ww. obszaru, ustanowiono plan zadań ochronnych następującymi aktami prawa: Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 30 kwietnia 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Dolnej Odry PLB320003 (Dz. Urz. Woj. z 2014 r. poz. 1934), zmienionym zarządzeniem z dnia 27 kwietnia 2017 r. oraz z dnia 22 października 2022 r.

Najbliższym siedliskiem mającym znaczenie dla bytowania ptaków, będących przedmiotami ochrony w obszarze Dolina Dolnej Odry PLB320003 jest Dąbska Struga oraz wyspa Czapli Ostrów. Zgodnie z informacjami zawartymi w karcie informacyjnej przedsięwzięcia, na działce inwestycyjnej oraz poza jej granicami, w zasięgu możliwych oddziaływań antropogenicznych ze strony realizacji przedsięwzięcia (hałas, przemieszczanie się pojazdów i pracowników), stwierdzono następujące gatunki ptaków, będących przedmiotami ochrony ww. obszaru Natura 2000: krzyżówka, łabędź niemy i łyska. Siedliskiem mającym znaczenie dla bytowania ww. ptaków jest m.in. Dąbska Struga, stanowiąca północną granicę działki inwestycyjnej. Według projektu zagospodarowania terenu, w granicach Dąbskiej Strugi nie będą realizowane pomosty lub inne obiekty, które mogłyby wiązać się z jej fragmentacją, w znaczeniu tworzenia barier dla migracji ptaków. W fazie eksploatacji przedsięwzięcia również nie wystąpią bezpośrednie oddziaływania na wody Dąbskiej Strugi i tym samym na siedliska ptaków będących przedmiotami ochrony w obszarze Natura 2000. Powierzchnia siedliska warunkującego korzystny stan ochrony populacji ww. przedmiotów ochrony obszaru Dolina Dolnej Odry PLB320003 zostanie nienaruszona. Z tego powodu nie przewiduje się istotnych presji na tereny objęte działaniami ochronnymi w obszarze Natura 2000, w tym w granicach Dąbskiej Strugi i jeziora Dąbie oraz w granicach wyspy Czapli Ostrów.

W związku z tym, że teren przedsięwzięcia jest objęty Systemem Zieleni Miejskiej, to projektowane zagospodarowanie terenu uwzględnia udział terenu biologicznie czynnego na poziomie 50% powierzchni działki budowlanej. Projektowana zabudowa i zagospodarowanie terenu wkomponowane zostały pomiędzy wartościowy drzewostan zdefiniowany zapisami MPZP, unikając tym samym jego wycinki oraz likwidacji zieleni stanowiącej element kompozycji projektowanego zespołu zabudowy. Niezbędna wycinka ograniczona została wyłącznie do cięć sanitarnych, cięć pielęgnacyjnych, wycinki drzew gatunków niepożądanych i kolidujących z projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu. Ze względu na rodzaj przedsięwzięcia, jego eksploatacja nie będzie wiązała się z ponadnormatywną emisją gazów i pyłów do powietrza.

Planowane przedsięwzięcie na etapie eksploatacji nie będzie wiązać się z ponadnormatywną emisją substancji, o których mowa w ustawie z dnia 15 maja 2015 r. o substancjach zubożających warstwę ozonową oraz o niektórych fluorowanych gazach cieplarnianych (Dz.U. z 2020 r., poz. 2065).

Ze względu na rodzaj, na etapie eksploatacji przedsięwzięcia nie wystąpi istotne oddziaływanie na obieg powietrza i na mikroklimat w rejonie jego lokalizacji. Zrealizowana zabudowa na wyznaczonym terenie, nie przyczyni się do powstania zastojów powietrza, gromadzenia się zanieczyszczeń i właściwej cyrkulacji powietrza.

Reasumując powyższe, eksploatacja przedsięwzięcia nie spowoduje negatywnego oddziaływania na klimat w skali lokalnej i globalnej. Eksploatacja nie będzie przyczyniała się do zmian lub nasilania się zmian klimatu, które mogłyby powodować: ulewne deszcze i gwałtowne powodzie, długie okresy bezdeszczowe (susze hydrologiczne), upały (susze atmosferyczne), wyższe temperatury zimą, późne przymrozki, porywiste wiatry itp.

Teren planowanej inwestycji nie znajduje się na osuwisku.

Przedsięwzięcie zlokalizowane będzie poza obszarami o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne.

Z opinii Dyrektora Zarządu Zlewni w Szczecinie PGW Wody Polskie wynika, iż przedmiotowe przedsięwzięcie zlokalizowane jest w obszarze dorzecza Odry. Zgodnie z obecnie obowiązującym rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 16 listopada 2022 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 335) w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry znajduje się w zlewni jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) kod: RW6000121999 - Odra od Bukowej do ujścia oraz w jednolitej części wód podziemnych (JCWPd) kod: PLGW600023.

Teren objęty wnioskiem znajduje się w obszarze zlewni jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP): kod: RW6000121999 - Odra od Bukowej do ujścia. Przedmiotowa JCWP to silnie zmieniona część wód charakteryzująca się złym stanem ogólnym z uwagi na zły potencjał ekologiczny i poniżej dobrego stan chemiczny. Zły potencjał ekologiczny determinują wskaźniki takie jak: azot ogólny, azot azotanowy; fitoplankton, makrobezkręgowce, ichtiofauna, zaś poniżej dobrego stan chemiczny determinują wskaźniki takie jak: benzo(a)piren, fluoranten; bromowane difenyletery, HBCDD. Dla przedmiotowej JCWP stwierdzono ryzyko nieosiągnięcia celu środowiskowego. Przedmiotowa JCWP jest monitorowana. Rodzaj presji determinującej stan wód w obrębie danej JCWP to: odpływ miejski (wody opadowe); prostowanie koryta - rzeki główne, - rzeki pozostałe, budowle regulacyjne (opaski brzegowe, ostrogi, tamy podłużne) - rzeki główne, wały przeciwpowodziowe rg; Rozproszone - rozwój obszarów zurbanizowanych: transport, turystyka, odpływ miejski. Celem środowiskowym dla ww. JCWP jest dobry potencjał ekologiczny; zapewnienie drożności cieku dla migracji ichtiofauny na odcinku cieku istotnego Odry w obrębie JCWP (dla jesiotra); zapewnienie drożności cieku według wymagań gatunków chronionych; zapewnienie drożności cieku dla migracji gatunków o znaczeniu gospodarczym na odcinku cieku głównego Odry w obrębie JCWP (dla troci wędrowniej oraz węgorza europejskiego) i stan chemiczny: dla złagodzonych wskaźników (benzo(a)piren(w)) poniżej stanu dobrego, dla pozostałych wskaźników - stan dobry. 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 ogólny, azot azotanowy; IFPL, MMI, EFI+PL/ IBI_PL; fluoranten(w), bromowane difenyletery(b); HBCDD(b). Jest to spowodowane warunkami naturalnymi (JCWP nie cechuje się naturalną podatnością na presję wskutek niekorzystnych wartości potencjału sorpcyjnego; dopływ z innej JCWP; procesy biochemiczne; procesy ekologiczne; procesy fizykochemiczne; procesy hydromorfologiczne; zanieczyszczenia z przeszłości) 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 benzo(a)piren (występowanie w wodzie). Odstępstwo polegające na złagodzeniu celów środowiskowych jest związane z tym, że nie są osiągnięte cele środowiskowe JCWP w zakresie wskaźników: benzo(a)piren(w). Jest to spowodowane czynnikami wskazanymi wyżej tj. rodzajem presji determinujących stan wód, które trwale uniemożliwiają osiągnięcie celów środowiskowych, które trwale uniemożliwiają osiągnięcie celów środowiskowych. Presje trwale uniemożliwiające osiągnięcie celów środowiskowych zaspokajają ważne potrzeby społeczno-gospodarcze (określone w kolumnie pn. „Potrzeba społeczno-ekonomiczna 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) - kod: GW600023. 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 potencjał ekologiczny JCWP w rozbiciu na poszczególne jego elementy oraz na jej stan chemiczny, jak również nie wpłynie na stan chemiczny i ilościowy JCWPd. Przedmiotowa inwestycja zarówno w fazie budowy, jak i 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,
- częściowo w granicach prawnych form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r. poz. 916 z późn. zm.) - obszary Natura 2000 Dolina Dolnej Odry (PLB 320003),
- częściowo w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.

III. Rodzajem i skalą możliwego oddziaływania rozważanego w odniesieniu do uwarunkowań wymienionych w pkt 1 i 2:

Inwestycja pn.: „Zespół budynków usług turystycznych z lokalami mieszkalnymi wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu” zlokalizowanego na dz. nr 2/11 obręb 4303 przy ul. Przestrzennej w Szczecinie polegać będzie na budowie budynków usług turystyki rozumianych jako usługi hotelarskie, zawierające lokale na wynajem z wbudowanymi lokalami mieszkalnymi.

Po analizie przedłożonego do wniosku KIPu stwierdza się, iż oddziaływanie przedmiotowej inwestycji zamknie się w granicach działki inwestycyjnej, nie wystąpi oddziaływanie skumulowane z innymi przedsięwzięciami.

Z powyższej analizy wynika, iż informacje podane w KIP oraz w uzupełnieniu na wezwanie przedstawiły w sposób wystarczający i jednoznaczny dane o stopniu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, w tym na środowisko przyrodnicze, gruntowo-wodne, klimat akustyczny i powietrze atmosferyczne. Określona została również skala tych oddziaływań oraz sposoby ich ograniczenia. Z analizy zebranego materiału dowodowego, w tym KIP wynika, iż zasięg jego oddziaływania będzie miał charakter lokalny. Nie wystąpią również zagrożenia związane z negatywnym oddziaływaniem na obiekty i obszary prawnie chronione.

W związku z powyższym, uwzględniając rodzaj, zakres i charakter planowanego przedsięwzięcia oraz warunki użytkowania terenu w fazie eksploatacji uznaje się, iż planowana inwestycja nie wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, w tym na obszary Natura 2000.

Organ nie nakładając obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia pn.: „Zespół budynków usług turystycznych z lokalami mieszkalnymi wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu” planowanej do realizacji na terenie działki ewidencyjnej nr 2/11 obręb 4303 przy ul. Przestrzennej w Szczecinie, uwzględnił w całości stanowisko Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Szczecinie oraz Dyrektora Zarządu Zlewni w Szczecinie PGW Wody Polskie. Tutejszy organ zbadał sprawę przede wszystkim w oparciu o uwarunkowania wynikające z art. 63 ust. 1 ustawy ooś. W przedłożonej dokumentacji, Wnioskodawca zobowiązał się do stosowania rozwiązań chroniących środowisko w zakresie gospodarki odpadami, ochrony przed hałasem, ochrony przed emisją gazów lub pyłów do powietrza, ochrony środowiska gruntowo-wodnego oraz środowiska przyrodniczego.

Organ stwierdził, iż przedsięwzięcie z uwagi na swój rodzaj i charakter, miejsce lokalizacji oraz deklarowane przez Inwestora do zastosowania rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne nie będzie w sposób znaczący oddziaływać na poszczególne elementy środowiska, a eksploatacja przedsięwzięcia nie spowoduje przekroczeń standardów emisyjnych i standardów jakości środowiska. Przedsięwzięcie nie będzie miało wpływu na tereny chronione, w tym na obszary Natura 2000.

W związku z powyższym oraz z uwagi na znaczną odległość przedsięwzięcia od granic Rzeczypospolitej Polskiej, nie przewiduje się transgranicznego oddziaływania projektowanej inwestycji na środowisko.

Biorąc powyższe pod uwagę zdecydowano jak w rozstrzygnięciu.

Pouczenie

Zgodnie z art. 72 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r., poz. 1029 z późn. zm.) decyzję o środowiskowych

uwarunkowaniach dołącza się do wniosku o wydanie decyzji wymienionych w art. 72 ust. 1 ww. ustawy oraz zgłoszeń, o których mowa w ust. 1a ww. ustawy. Złożenie wniosku lub dokonanie zgłoszenia następuje w terminie 6 lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna.

Złożenie wniosku lub dokonanie zgłoszenia 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 art. 72 ust. 3 ww. ustawy, od organu, który wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach w pierwszej instancji, stanowisko, że aktualne są warunki realizacji przedsięwzięcia określone w tej decyzji. Zajęcie stanowiska następuje na wniosek uwzględniający informacje na temat stanu środowiska i możliwości realizacji warunków wynikających z decyzji środowiskowej. Wniosek ten składa się do organu nie wcześniej niż po upływie 5 lat od dnia, w którym decyzja środowiskowa stała się ostateczna.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego pl. Batorego 4, 70-504 Szczecin, za pośrednictwem Prezydenta Miasta Szczecin, wniesione w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

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, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Załącznik:

1. Charakterystyka planowanego przedsięwzięcia zgodnie z art. 82 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r., poz. 1029 z późn. zm.)



Z up. PREZYDENTA MIASTA
Dariusz Matejski
ZASTĘPCA DYREKTORA
Wydziału Ochrony Środowiska

Uiszczono opłatę skarbową w kwocie **205** zł.
dnia **08.02.2023r.**

przelewem na konto:
nr 20 1020 4795 0000 9302 0277 9429
UW Szczecin

Z up. PREZYDENTA MIASTA
(imię, nazwisko, stanowisko służbowe)
Dariusz Matejski
ZASTĘPCA DYREKTORA
Wydziału Ochrony Środowiska

Otrzymują:

1. Strony postępowania,
2. Prezydent Miasta Szczecin WOŚr - a/a.

Do wiadomości:

1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska, ul. Firlika 20, 71 - 637 Szczecin, e-PUAP,
2. Dyrektor Zarządu Zlewni w Szczecinie PGW Wody Polskie, ul. Mieszka I 33, 71-011 Szczecin,
3. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny, ul. Wincentego Pola 6, 71-342 Szczecin.

Załącznik
do decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach
z dnia 16.05.2023 r., znak: WOŚr-VII.6220.1.4.2023.MR

Charakterystyka planowanego przedsięwzięcia pn.: „Zespół budynków usług turystycznych z lokalami mieszkalnymi wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu” planowanego do realizacji na dz. nr 2/11 obręb 4303 przy ul. Przestrzennej w Szczecinie zgodnie z art. 82 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r., poz. 1029 z późn. zm.).

Przedmiotem przedsięwzięcia jest budowa II-ego etapu inwestycji tzn. budynku N – budynku usług turystyki rozumianych jako usługi hotelarskie, zawierające lokale na wynajem z wbudowanymi lokalami mieszkalnymi oraz zwiększenie ilości miejsc postojowych na terenie planowanej inwestycji wraz z korektą układu komunikacyjnego (w miejscu pierwotnie zakładanego budynku sportowo-rekreacyjnego, budynku U). Wprowadzone do projektu budowlanego zmiany zagospodarowania terenu dotyczą również zwiększenia ilości miejsc postojowych na terenie planowanej inwestycji (wraz z dodatkowymi miejscami postojowymi zlokalizowanymi w nowo projektowanym budynku B) oraz korektą układu komunikacyjnego, zmiany lokalizacji placu zabaw oraz zmiany lokalizacji miejsc gromadzenia odpadów stałych, zmiany w zakresie układów funkcjonalnych realizowanych na podstawie pozwolenia na budowę budynków A, B, C, D w celu zachowania wymagań planu miejscowego dot. maksymalnego udziału powierzchni całkowitej wbudowanych lokali mieszkalnych tj.: 50% łącznej powierzchni całkowitej wszystkich budynków w granicach terenów elementarnych: D.D.1019.UT,MW,ZP i D.D.1018.US,UT,ZP, a także zmiany w zakresie źródła ciepła dla realizowanych budynków A, B, C i D. W I-szym etapie inwestycji zaprojektowano cztery budynki usług turystyki, rozumiane jako usługi hotelarskie, zawierające lokale na wynajem z wbudowanymi lokalami mieszkalnymi: budynki A, B, C i D. Pierwszy etap uzyskał pozwolenie na budowę decyzją Prezydenta Miasta Szczecin nr 1472/19 z dnia 30.09.2019 r., znak: WUiAB-I.6740.122.2019.MK. Inwestycja zlokalizowana będzie na działce ewidencyjnej nr 2/11 obręb 4303 przy ul. Przestrzennej w Szczecinie. Teren inwestycyjny zlokalizowany jest w dzielnicy Prawobrzeże w granicach administracyjnego osiedla Dąbie – w prawobrzeżnej części miasta Szczecin.

Powierzchnia terenu inwestycyjnego, działki nr 2/11 obręb 4303 przeznaczonej pod inwestycję wynosić będzie około 2,39 ha, powierzchnia zabudowy wynosić będzie około 0,68 ha a powierzchnia terenów utwardzonych (parkingi, drogi dojazdowe) około 0,65 ha. Planuje się około 200 miejsc postojowych, w tym 123 miejsca postojowe w garażach podziemnych oraz 73 miejsca postojowe na terenie inwestycji.

Przewidywany czas realizacji inwestycji wynosi okres od lipca 2023 do grudnia 2027 roku.

Obecnie większa część terenu to nieużytek przeznaczony w całości na cele budowlane, porośnięty jest drzewostanem, dla którego wykonano inwentaryzację zieleni celem wkomponowania planowanej zabudowy i zagospodarowania terenu pomiędzy wartościowy drzewostan zdefiniowany zapisami MPZP. Niezbędna wycinka ograniczona została do cięć sanitarnych i pielęgnacyjnych, a także cięć wynikających z kolizji z projektowanym zagospodarowaniem terenu (wyklucza się wycinkę wartościowego drzewostanu). Miejscami na terenie rosną młode samosiewy drzew i krzewów w wieku poniżej 5 lat. Istniejące urządzenia i infrastruktura zostały rozebrane i zdewastowane na przestrzeni ostatnich lat.

Teren planowanego przedsięwzięcia graniczy od strony:

- zachodniej z działką nr 14/3 obręb 4304, która jest nieużytkowana i zadrzewiona,
- północnej z linią brzegową Jeziora Małe Dąbie i Kanałem Dąbska Struga,
- wschodniej z działką nr 3/3 obręb 4304, która jest w części terenem stanowiącym zagospodarowanie Mariny Hotele Przestrzena a w części jest drogą dojazdową,
- południowej z działką nr 2/10 obręb 4304, która jest nieużytkowaną i zadrzewiona.

Faza realizacji

Faza realizacji obejmuje budowę budynku N, będącego budynkiem usług turystyki, zawierającym lokale na wynajem z wbudowanymi lokalami mieszkalnymi.

Na etapie budowy będą wykorzystywane następujące surowce i materiały: piasek, żwir, kruszywo łamane, cegła, pospółka, cement, stal, beton a także rury kanalizacyjne i wodociągowe, zasuw, studzienki rewizyjne, studzienki pomiarowe, kształtki, połączenia kołnierzowe i inne materiały w zależności od zapotrzebowania.

Wody opadowe w trakcie prac budowlanych będą spływały z placu budowy na grunt w sposób naturalny – infiltracja.

W czasie trwania prac budowlanych związanych z realizacją przedsięwzięcia, woda do celów bytowych dostarczana będzie w butelkach/dystrybutorach.

Ścieki bytowe podczas fazy realizacji będą gromadzone w zbiornikach bezodpływowych (toi-toi). Ilość ścieków bytowych wynosić będzie około 0,5 m³/dobę. Odbiór ścieków wykonywać będą specjalistyczne firmy.

W fazie realizacji inwestycji nastąpi krótkotrwały wzrost poziomu substancji zanieczyszczających wprowadzanych do powietrza atmosferycznego oraz poziomu emitowanego hałasu związanego z pracą maszyn budowlanych, pojazdów transportowych oraz innych maszyn, urządzeń i narzędzi niezbędnych do wykonywania prac na placu budowy. Będą to oddziaływania o lokalnym zasięgu, które zakończą się wraz z ustaniem prac budowlanych.

W trakcie realizacji przedsięwzięcia powstaną odpady, sklasyfikowane według załącznika do rozporządzenia Ministra Klimatu z dnia 2 stycznia 2020 r. w sprawie katalogu odpadów (Dz. U. z 2020 r., poz. 10). Zdecydowaną większość wytwarzanych na etapie realizacji odpadów stanowią będą odpady z grup 15 i 17. Powstające na etapie realizacji odpady będą tymczasowo magazynowane na terenie budowy w sposób selektywny, w wyznaczonych do tego miejscach, w specjalnych pojemnikach, kontenerach, przystosowanych do danego rodzaju odpadu. Miejsca magazynowania odpadów będą oznakowane i zabezpieczone przed dostępem osób trzecich. Po zebraniu partii transportowej odpady będą przekazywane innym posiadaczom, odbiorcami odpadów będą wyspecjalizowane jednostki posiadające stosowne zezwolenia w zakresie gospodarowania odpadami.

Faza eksploatacji

Faza eksploatacji będzie wiązała się z uruchomieniem usług hotelarskich w projektowanych budynkach.

W fazie eksploatacji pobór wody będzie odbywał się z projektowanego przyłącza do istniejącego wodociągu w ul. Przestrzennej. Całkowite zapotrzebowanie na cele bytowe zakłada się na poziomie około 48,7 m³/dobę.

Ścieki bytowe na etapie eksploatacji odprowadzane będą poprzez projektowane przyłącze kanalizacji do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej w ul. Przestrzennej. Ilość odprowadzanych ścieków wynosić będzie około 48,7 m³/dobę.

Wody opadowe i roztopowe będą odprowadzane do Jeziora Dąbie, po uprzednim uzyskaniu pozwolenia wodnoprawnego, ponieważ uzyskane w 2019 roku pozwolenie wodnoprawne w zakresie wylotu kanalizacyjnego wygasło.

Na etapie eksploatacji przedsięwzięcia źródłami emisji pyłów i gazów do powietrza będą kotły gazowe zainstalowane w dwóch kotłowniach gazowych. Jeden kocioł gazowy o mocy 280 kW oraz

drugi kocioł gazowy o mocy 350 kW. Przeprowadzona w KIP analiza z zakresu rozprzestrzeniania się zanieczyszczeń w powietrzu, zgodnie z metodyką zawartą w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 26 stycznia 2010 r. w sprawie wartości odniesienia dla niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. z 2010 r., Nr 16, poz. 87) wykazała, że emitowane zanieczyszczenia nie przekroczą dopuszczalnych stężeń w powietrzu określonych w ww. rozporządzeniu.

Na etapie eksploatacji inwestycji emisja hałasu wiązać się będzie z ruchem komunikacyjnym po terenie planowanego przedsięwzięcia oraz na terenie parkingów a także ze źródeł punktowych tj. wentylatory dachowe (90 sztuk). Najbliżej położone tereny podlegające ochronie akustycznej (zabudowa rekreacyjno-wypoczynkowa) graniczą od strony wschodniej z teren planowanej inwestycji są to budynki usytuowane przy ulicy Przestrzennej 7. W świetle przedłożonego KIP-u wynika że, realizacja zamierzenia inwestycyjnego nie będzie powodować przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku chronionym akustycznie, na etapie eksploatacji, a więc zgodnie z obowiązującymi przepisami analizowana inwestycja nie będzie uciążliwa dla środowiska pod względem akustycznym.

W fazie eksploatacji będą powstawały odpady sklasyfikowane wg załącznika do rozporządzenia Ministra Klimatu z dnia 2 stycznia 2020 r. w sprawie katalogu odpadów (Dz. U. z 2020 r., poz. 10). Będą to głównie odpady z grup 15 i 20. Wszystkie odpady na terenie inwestycji będą magazynowane selektywnie, w odpowiednich pojemnikach, ustawionych w wyznaczonych miejscach, w sposób zapobiegający zanieczyszczeniu środowiska. Wszystkie odpady będą przekazywane uprawnionym odbiorcom w ramach obowiązującego systemu gospodarowania odpadami.

URZĄD MIASTA SZCZECIN
Wydział Ochrony Środowiska
Załącznik do *decyzji* z dnia *16.05.2023r.*
Znak: WOŚR *-VII.6220.1.4.2023.MR*
Z up. PREZIDENTA MIASTA
podpis
Dariusz Młatejski
ZASTĘPCA DYREKTORA
Wydziału Ochrony Środowiska