

Dziwnów, 15 stycznia 2009r.

DECYZJA

o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia

Na podstawie art. 71 oraz art.75 i art.153 ustawy z dnia 3 października 2008r o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko(Dz. U. Nr 199, poz. 1227)

Po rozpatrzeniu wniosku Realty Managment Sp. z o. o. Projekt Deweloperski 8 Sp. komandytowo - akcyjna, ul. Emilii Plater 28 w Warszawie z dnia 16.04.2008r. w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia „Budowa zespołu usług turystycznych do rekreacji indywidualnej-budynków do okresowego wypoczynku z usługami towarzyszącymi na nieruchomości położonej u zbiegu ulicy Kaprała Koniecznego z ulicą Słoneczną (działki: nr 432, nr 433/2, nr 433/3, nr 433/4, nr 577) w Dziwnowie”

Ustalam

Następujące środowiskowe uwarunkowania zgody na realizację opisanego wyżej przedsięwzięcia:

I. Rodzaj i miejsce realizacji przedsięwzięcia

Inwestycja pn. „Budowa zespołu usług turystycznych do rekreacji indywidualnej-budynków do okresowego wypoczynku z usługami towarzyszącymi na nieruchomości położonej u zbiegu ulicy Kaprała Koniecznego z ulicą Słoneczną (działki: nr 432, nr 433/2, nr 433/3, nr 433/4, nr 577) w Dziwnowie” polega na wybudowaniu zespołu obiektów turystycznych do rekreacji indywidualnej-budynków do okresowego wypoczynku z usługami towarzyszącymi na nieruchomości o powierzchni 21,150 m² w Dziwnowie przy ulicy Kaprała Koniecznego i ul. Słonecznej. Planowane przedsięwzięcie polega na budowie 4 budynków korytarzowych o 5 kondygnacjach nadziemnych i 1 budynku punktowego o 4 kondygnacjach nadziemnych. Powierzchnia użytkowa ok. 23.500 m². Ponadto garaży podziemnych pod wszystkimi budynkami o łącznej ilości stanowisk 400 sztuk. Łączna powierzchnia użytkowa usług towarzyszących ok. 2000m². Usługi sportowe (basen kryty z niecką max. Dł. 25m, fitness, sauna) o pow.ok.800m². Terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne (deblowy kort tenisowy, place zabaw, mini-golf).

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

1. Prowadzić roboty budowlane w sposób pozwalający na zachowanie obowiązujących standardów emisyjnych i standardów jakości środowiska, w tym:
 - zorganizować plac budowy i jego zaplecze w taki sposób, aby zabezpieczyć środowisko gruntowo-wodne przed przenikaniem zanieczyszczeń stałych i płynnych z terenu budowy i zaplecza technicznego

- utrzymywać porządek na terenie budowy i jej zapleczu, stosować maszyny i pojazdy sprawne technicznie
- w celu ograniczenia hałasu emitowanego do środowiska z terenu budowy przewidzieć zastosowanie środków technicznych i organizacyjnych takich jak:
 - Wykonywanie głośnych prac budowlanych, mogących stanowić uciążliwość dla środowiska prowadzić wyłącznie w porze dziennej
 - Właściwe wyznaczenie trasy ruchu samochodowego
- w celu ograniczenia uciążliwości pyłowych i gazowych, przewidzieć:
 - Zachowanie ostrożności przy pracach związanych z zastosowaniem materiałów sypkich
 - Zabezpieczenie materiałów sypkich przeznaczonych do transportu, aby zminimalizować emisje do powietrza z tych materiałów
 - Ograniczać prędkość pojazdów transportujących w celu zmniejszenia pylenia wtórnego z powierzchni utwardzonych
 - Ograniczenie czasu pracy wysokoprężnych silników spalinowych napędzanych olejem napędowym, maszyn budowlanych samochodów na biegu jałowym
- gospodarka odpadami z fazy budowy powinna być prowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym przewidzieć:
 - Racjonalne gospodarowanie materiałami i surowcami
 - Selektywne magazynowanie odpadów, w sposób i w miejscach do tego przystosowanych
 - Magazynowanie odpadów w sposób uniemożliwiający migrację wypłukiwanych z nich zanieczyszczeń do środowiska wodno-gruntowego
 - Prowadzenie robót budowlanych w taki sposób, aby minimalizować ilość powstających odpadów
 - Przekazywanie odpadów tylko firmom posiadającym stosowne pozwolenia w zakresie gospodarowania odpadami
 - Prowadzenie ilościowo-jakościowej ewidencji odpadów, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami
- W zakresie środowiska przyrodniczego należy:
 - Wycinkę drzew i krzewów wykonać poza sezonem lęgowym ptaków tj. poza okresem 1 marca-31 lipca oraz poza sezonem wegetacyjnym drzew tj. poza 1 marca-30 października
 - Przedsięwzięcie realizować tak, aby nie spowodować negatywnego wpływu na projektowany użytek ekologiczny „Mikołajkowa Wydma”
 - W czasie budowy glebę i humus gromadzić w przyzmach, a po jej zakończeniu wykorzystać przy zagospodarowaniu terenów zielonych
 - Zabezpieczyć drzewa przed uszkodzeniami mechanicznymi

- W pobliżu drzew i krzewów nie składować olejów napędowych, materiałów rozbiórkowych i nie ustawiać maszyn budowlanych
- W obrębie korony drzew prace niwelacyjne wykonywać ręcznie
- W obrębie systemu korzeniowego wykopy wykonywać ręcznie
- W przypadku przerwania robót wykopy należy zabezpieczyć (prowizoryczne wypełnienie lub przykryć matami), tak aby zapewnić korzeniom ciągłą, dostateczną wilgotność
- W trakcie prowadzenia prac ziemnych i wykopów nie zabijać zwierząt, które dostały się do wykopów, lecz umożliwić im bezstresowe opuszczenie wykopu

III. Wymagania dotyczące ochrony środowiska konieczne do uwzględnienia w projekcie budowlanym

-przedsięwzięcie zaprojektować z uwzględnieniem wniosków z rozpoznania środowiska wodno-gruntowego

-ewentualne prace odwodnieniowe zaprojektować w taki sposób, aby nie spowodować zaburzeń stosunków wodnych, na terenie przedsięwzięcia i w jego sąsiedztwie

-wody opadowe ująć w system kanalizacyjny i po podczyszczeniu odprowadzić do zbiornika

-ścieki socjalno-bytowe odprowadzić do urządzeń kanalizacji miejskiej

-zaprojektować miejsca czasowego gromadzenia odpadów powstających podczas eksploatacji kompleksu

-zaprojektować wjazdy i wyjazdy z podziemnego garażu w taki sposób, aby zapewnić płynność poruszania się pojazdów, a tym samym ograniczyć emisje gazów i pyłów oraz hałas z poruszających się pojazdów

- w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego:

- Uwzględnić zachowanie ukształtowania terenu, w tym ograniczyć do minimum wielkość wykopów i nasypów, które prowadzą do zmian naturalnego ukształtowania terenu
- Inwestycja nie może mieć negatywnego wpływu na projektowany użytek ekologiczny „Mikołajkowa Wydma”
- Zaprojektować ogrodzenie miejsca inwestycji, aby uniemożliwić penetrację ludzi w chronione siedliska wydm nadmorskich, a w szczególności UE-III „Mikołajkowa Wydma”
- Maksymalnie zachować istniejący drzewostan
- Wycinka drzew i krzewów nie może obejmować projektowanych, proponowanych i istniejących pomników przyrody, ani gatunków podlegających ochronie prawnej występujących w stanie dzikim
- W ramach rekompensaty za wycinkę drzew i krzewów zaprojektować i wprowadzić nowe nasadzenia rodzimych gatunków zgodnych z typem siedliska
- Inwestor jest zobowiązany do uzyskania zezwolenia wojewody bądź ministra środowiska w przypadku konieczności zniszczenia stanowisk gatunków chronionych, jeśli w trakcie prac zostaną stwierdzone

Uzasadnienie

W dniu 16.04.2008r. Realty Management Sp. z o. o. Projekt Deweloperski 8 Sp. komandytowo - akcyjna, ul. Emilii Plater 28 w Warszawie złożył wniosek o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia pod nazwą „Budowa zespołu usług turystycznych do rekreacji indywidualnej-budynków do okresowego wypoczynku z usługami towarzyszącymi na nieruchomości położonej u zbiegu ulicy Kaprała Koniecznego z ulicą Słoneczną (działki: nr 432, nr 433/2, nr 433/3, nr 433/4, nr 577) w Dziwnowie”. Do wniosku dołączono wszystkie wymagane dokumenty

Dnia 2 czerwca 2008r Burmistrz Dziwnowa zgodnie z art. 51 ust.3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r.- Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity: Dz. U. z 2006 r. Nr 129, poz. 902 ze zmianami) wystąpił o opinię co do potrzeby sporządzenia raportu dla planowanego przedsięwzięcia oraz co do zakresu ewentualnego raportu do Wojewody Zachodniopomorskiego oraz do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego.

Organy te wydały postanowienia:

- Wojewoda Zachodniopomorski - postanowienie z dnia 26.09 2008, sygn.: SR-Ś-4/6642/46-2/2008, stwierdzające brak potrzeby wykonania raportu;
- Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Kamieniu Pomorskim – opinia sanitarna z dnia 26.06. 2008 r., sygn. PS-N-NZ-403-16/08 stwierdzająca potrzebę wykonania raportu

Na podstawie art.51 ust. 2a ustawy Prawo ochrony środowiska, biorąc pod uwagę wskazane wyżej postanowienia opiniujące, dnia 13.10 2008r. organ prowadzący postępowanie wydał postanowienie, w którym odstąpił od nałożenia obowiązku sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko (sygn. OSR.ab-7632-06/08).

Dla potrzeb analizy w zakresie ochrony środowiska uwzględniono materiały i informacje zebrane w toku postępowania, które wnioskodawca złożył jako uzupełnienie wniosku:

- pismem z dnia 14.08.2008 r. wraz ze „Szczegółową inwentaryzacją dendrologiczną terenu działek nr 611/6, 433/3, 433/2,577,500, 432.431, położonych Dziwnowie przy ulicy Kaprała Koniecznego ze wskazaniem drzew i krzewów kolidujących z projektowaną inwestycją budowlaną”

- pismem z dnia 23.09.2008 r. w zakresie emisji hałasu do środowiska

Dane o tym postanowieniu zostały umieszczone w publicznie dostępnym wykazie danych o dokumentach prowadzonym przez Urząd Miasta w Dziwnowie.

Dla terenu, na którym ma być realizowane przedsięwzięcie nie istnieje uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Realizacja przedsięwzięcia polegać będzie na wybudowaniu zespołu obiektów turystycznych do rekreacji indywidualnej-budynków do okresowego wypoczynku z usługami towarzyszącymi na nieruchomości o powierzchni 21,150 m² w Dziwnowie przy ulicy Kaprała Koniecznego i ul. Słonecznej.

Najbliższa zabudowa mieszkaniowa znajduje się po drugiej stronie ulicy Kaprała Koniecznego w Dziwnowie, w odległości min.40 m od granicy działki inwestora. Biorąc pod uwagę, iż planowane miejsca postojowe zlokalizowane będą w garażach podziemnych, z wjazdami od głównej ulicy, ruch komunikacyjny w zakresie dojazdu do planowanego zespołu obiektów prowadzony będzie głównie w okresie urlopowym tj. od maja do września, będą to pojedyncze operacje wjazdu i wyjazdu, Anie ruch ciągły, ruch ten nie będzie rozróżnialny z ruchem samochodów turystów odwiedzających miejscowość Dziwnów, miejsca parkingowe w garażach podziemnych spowodują zwolnienie miejsc parkingowych na drogach

zewnętrznych, co spowoduje ograniczenie hałasu na drogach gminnych, można więc uznać że standardy jakości środowiska w zakresie emisji hałasu nie powinny zostać przekroczone.

Planowana inwestycja zlokalizowana będzie w bliskim sąsiedztwie ostoju ptasiej PLB990003 „Zatoka Pomorska” oraz projektowanego użytku ekologicznego „Mikołajkowa Wydma”. Przedsięwzięcie będzie zlokalizowane poza obszarami cennymi przyrodniczo wyszczególnionymi w waloryzacji przyrodniczej gminy Dziwnów. Inwestycja realizowana będzie tylko w granicach istniejącego od lat terenu rekreacyjnego - wypoczynkowego. Na tym terenie występują obiekty kubaturowe. W granicach terenu inwestycji nie ma wydm nadmorskich oraz stanowisk mikołajka nadmorskiego, dla ochrony którego zaproponowano UE-III „Mikołajkowa Wydma”. Szata roślinna to nasadzenia drzew i krzewów w ciągu kilku oraz kilkunastu lat. Inwestycja związana będzie z wycinką 189 drzew i 1-4 krzewów.

Podczas planowania i projektowania przedsięwzięcia rozważane było szereg wariantów, tj.:

- warianty z hotelem lub bez hotelu
- warianty z parkingami podziemnymi: 2 piętra p.p.t. lub 1 piętro p.p.t.
- warianty z basenem otwartym lub krytym.

Analiza ekonomiczna, urbanistyczna, geologiczna i środowiskowa doprowadziła do stwierdzenia, że budowa zespołu obiektów usług turystycznych do rekreacji indywidualnej:

- budynków do okresowego wypoczynku z usługami towarzyszącymi, bez hoteli,
 - basen kryty,
 - jednopiętrowy garaż podziemny pod budynkami,
- są wariantem najkorzystniejszym dla środowiska.

Nie będzie występować potrzeba ustanowienia ograniczonego obszaru dla projektowanego obiektu.

W związku z realizacją i eksploatacją przedsięwzięcia nie stwierdza się transgranicznego oddziaływania na środowisko planowanej inwestycji.

Zgodnie z § 3 ust. 1 pkt. 53 rozporządzenia Rady ministrów z dnia 9 listopada 2004 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzania raportu oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 257, poz.2573 z późn. zm.), przedmiotowe przedsięwzięcie zaliczone zostało do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których raport wykonuje się fakultatywnie.

Biorąc pod uwagę lokalizację przedsięwzięcia i jego zakres, przedmiotowe przedsięwzięcie na etapie określania potrzeby zakresu raportu zaliczono do mogących oddziaływać na obszar Natura 2000, na siedliska oraz gatunki roślin i zwierząt, dla których ochrony zostały wyznaczone obszary Natura 2000, jednakże odstępując od obowiązku sporządzenia raportu. Kierując się usytuowaniem, charakterem i skalą oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, określono warunki środowiskowe realizacji przedsięwzięcia.

Środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia uzgodnione zostały z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska (postanowienie z dnia 19.12.2008, sygn. SRDOŚ-32-WOOS-6618-13/08/at) oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Kamieniu Pomorskim (postanowienie z dnia 28.11.2008r, sygn.PS-N-NZ-403-40/08).

Treść tych uzgodnień uwzględniono w sentencji-punkty II i III.

Pouczenie:

Od niniejszej decyzji przysługuje stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego za pośrednictwem Burmistrza Dziwnowa w terminie 14 dni od dnia doręczenia niniejszej decyzji.

Decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dołącza się do wniosku o wydanie decyzji, o której mowa w art. 72 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Wniosek ten powinien być złożony w terminie 4 lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna.

Załączniki:

1. Charakterystyka całego przedsięwzięcia
2. Postanowienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (z dnia 19.12.2008, sygn. SRDOŚ-32-WOOS-6618-13/08/at)
3. Postanowienie Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Kamieniu Pomorskim (z dnia 28.11.2008r, sygn.PS-N-NZ-403-40/08).

Z up. BURMISTRZA

Janina Ławrynowicz-Wisniewska
Zastępca Burmistrza

