

WGK.6220.2.2021.EP

DECYZJA
o środowiskowych uwarunkowaniach

Na podstawie art. 71 ust. 2 pkt. 2, art. 75 ust. 1 pkt. 4 oraz art. 84 ust.1, 2, art. 85 ust.1, ust. 2 pkt. 2, ust. 3 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 (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 247), a także § 3 ust. 1 pkt. 58 lit. a Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. z 2019r. poz. 1839) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 735), po rozpatrzeniu wniosku złożonego przez Pana Macieja Kowalewczanego – Prezesa Zarządu MJ INVESTMENT Sp. z o.o., Al. Zwycięstwa 241/13, 81-521 Gdynia

stwierdzam

1. brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na „Budowie kompleksu usługowego składającego się z ośmiu obiektów o funkcji wypoczynkowej z dodatkowymi usługami towarzyszącymi, na działkach ozn. nr geod. 305/4 i 306/2 w Giżycku”.
2. charakterystyka przedsięwzięcia stanowi załącznik do niniejszej decyzji.

Uzasadnienie

W dniu 5 lutego 2021r. Pan Maciej Kowalewczany – Prezes Zarządu MJ INVESTMENT Sp. z o.o., AL. Zwycięstwa 241/13, 81-521 Gdynia wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na „Budowie kompleksu usługowego składającego się z ośmiu obiektów o funkcji wypoczynkowej z dodatkowymi usługami towarzyszącymi, na działkach ozn. nr geod. 305/4 i 306/2 w Giżycku”.

Do wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dołączono m.in. kartę informacyjną przedsięwzięcia sporządzoną w oparciu o wymogi określone w art. 62a ust.1 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 (t. j. Dz. U. z 2021r. poz. 247).

Pismem znak: 6220.2.2021.EP z dnia 18 lutego 2021r. organ wezwał Wnioskodawcę do uzupełnienia braków formalnych wniosku oraz informacji zawartych w karcie informacyjnej przedsięwzięcia. W wyznaczonym terminie przy piśmie z dnia 5 marca 2021r. Wnioskodawca uzupełnił wniosek o wymagane informacje. Po spełnieniu wymogów ustawowych, wniosek o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wraz z załączoną dokumentacją został przesłany do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego

w Giżycku oraz Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarządu Zlewni w Giżycku celem wydania opinii co do obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

Pismem znak: WOOŚ.4220.131.2021.AB.2 z dnia 29 marca 2021r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Olsztynie poinformował, że ze względu na rodzaj, skalę i usytuowanie przedsięwzięcia, analiza dokumentacji potrwa dłużej niż przewidziane w ustawie z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie (...) 14 dni i zajęcie stanowiska nastąpi w terminie do 16 kwietnia 2021r. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, Dyrektor Zarządu Zlewni w Giżycku pismem znak: BI.ZZŚ.3.4360.42.2021.AS z dnia 29 marca 2021r. przesłał do tut. urzędu wezwanie do przedstawienia wyjaśnień i uzupełnienia karty informacyjnej przedsięwzięcia. W dniu 31 marca 2021r. wezwanie zostało przesłane do Inwestora, celem uzupełnienia braków. Dokumentacja w wyznaczonym terminie została uzupełniona. Pismem znak: WOOŚ.4220.131.2021.AB.3 z dnia 16 kwietnia 2021r. RDOŚ w Olsztynie ponownie poinformował o wydłużeniu terminu do 26 kwietnia 2021r., w sprawie zajęcia stanowiska co do obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia. Następnie postanowieniem znak: WOOŚ.4220.131.2021.AB.4 z dnia 19 kwietnia 2021r. RDOŚ w Olsztynie wyraził opinię, że dla przedsięwzięcia polegającego na budowie kompleksu usługowego składającego się z ośmiu obiektów o funkcji wypoczynkowej z dodatkowymi usługami towarzyszącymi na działkach ozn. 305/4 i 306/2 w Giżycku, nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Giżycku opinią znak: ZNS.9022.4.7.2021.ZB z 21 kwietnia 2021r. stwierdził, że dla ww. przedsięwzięcia nie ma potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, Dyrektor Zarządu Zlewni w Giżycku opinią znak: BI.ZZŚ.3.4360.42.2021.AS z dnia 6 maja 2021r. nie stwierdził potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Zawiadomieniem znak: WGK.6220.2.2021.EP z 10 maja 2021r. Burmistrz Miasta Giżyckiego działając zgodnie z art. 10 § 1 kpa przed wydaniem decyzji zawiadomił strony postępowania o przysługującym im prawie do zapoznania się z aktami sprawy w siedzibie Urzędu Miejskiego w Giżycku, wypowiedzenia się odnośnie dotychczas zgromadzonych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań, w terminie 7 dni od dnia otrzymania zawiadomienia. Ponieważ w przedmiotowej sprawie liczba stron postępowania przekracza 10, zgodnie z art. 74 ust. 3 pkt. 1 ustawy ooś oraz art. 49 kpa. – zawiadomienie zostało zamieszczone na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Giżycku www.bip.gizycko.pl oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miejskiego w Giżycku. W wyznaczonym terminie żadna ze stron postępowania nie wniosła uwag i wniosków do zgromadzonego materiału dowodowego w sprawie.

Obszar planowanej inwestycji zlokalizowany jest na terenie położonym w granicach administracyjnych Gminy Miejskiej Giżycko.

Zgodnie z art. 75 ust.1 pkt. 4 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 (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 247) organem właściwym do wydania decyzji jest burmistrz.

Planowana inwestycja polegająca na budowie kompleksu usługowego składającego się z ośmiu obiektów o funkcji wypoczynkowej z dodatkowymi usługami towarzyszącymi na działkach ozn. nr geod. 305/4 i 306/2 w Giżycku, zgodnie z § 3 ust. 1 pkt. 58 lit. a Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r. poz. 1839), kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Przy analizie wniosku uwzględniono łącznie uwarunkowania ujęte w art. 63 ust.1 pkt.1-3 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, tj.:

1. Rodzaj i charakterystyka przedsięwzięcia:

a) skala przedsięwzięcia i wielkość zajmowanego terenu oraz ich wzajemnych proporcji:

Przedsięwzięcie polegać będzie na budowie kompleksu usługowego składającego się z ośmiu obiektów o funkcji wypoczynkowej z dodatkowymi usługami na działkach ozn. nr geod. 305/4 i 306/2 w Giżycku.

W obszarze inwestycji w ramach infrastruktury towarzyszącej planuje się wykonanie:

- modernizacji istniejącej przepompowni ścieków,
- powierzchni utwardzonych, w tym:
 - dróg wewnętrznych dojazdowych do garaży podziemnych,
 - dróg wewnętrznych dojazdowych do miejsc postojowych zewnętrznych,
 - pieszych ciągów komunikacyjnych,
 - przestrzeni wypoczynkowych.
- oświetlenie zewnętrzne dróg, ciągów pieszych i parkingów.

Pod pięcioma budynkami (na kondygnacji podziemnej) zlokalizowano część miejsc postojowych dla samochodów osobowych. Pozostałe miejsca niezbędne do spełniania potrzeb użytkowych kompleksu zaplanowano w formie parkingów zewnętrznych zadaszonych i niezadaszonych. Garaże podziemne zlokalizowane zostały częściowo w obrysie zabudowy budynków, a w części przykryte dachem w systemie dachu zielonego, porośniętym zielenią trawiastą i niską. Na terenie kompleksu zaprojektowano 78 miejsc postojowych w garażach podziemnych i 122 miejsca postojowe na parkingach zewnętrznych. Na terenie obiektu projektuje się układ ciągów pieszo-jezdnych, placów, chodników zapewniający dojazd i dostęp pieszy do wejść do budynków. Nawierzchnie utwardzone (ciagi pieszo-jezdne, parkingi, place, chodniki) projektuje się z płyt chodnikowych i kostki brukowej. Założono również szereg ciągów pieszych – spacerowych wykonanych na powierzchni drewnianej (część przy porcie i plaży).

W trakcie realizacji inwestycji, na poszczególnych etapach jej realizacji prowadzone będą prace budowlane w obrębie 1-2 budynków wraz z zapleczem parkingowym oraz infrastrukturą umożliwiającą użytkowanie tj. dojścia, dojazdy. Po ich zakończeniu rozpoczynać się będzie budowa następnych. Na etapie realizacji niezbędne będzie zaopatrzenie placu budowy w media tj. wodę i energię elektryczną. Na placu budowy funkcjonować będą maszyny budowlane i środki transportu zasilane olejem napędowym.

Budynki wypoczynkowe wraz z garażami podziemnymi przewidziane są do realizacji w technologii murowanej. Fundamenty (ławy i stopy) wykonane

będą z betonu zbrojonego. Ściany fundamentowe i cokołowe projektuje się jako żelbetowe. Ściany zewnętrzne i wewnętrzne będą murowane, pokryte elewacją w systemie wentylowanym oraz tynkowane, stropy między kondygnacyjne oraz stropodachy będą żelbetowe.

Budynki wyposażone będą w następujące instalacje:

- wentylacji mechanicznej,
- ogrzewania gazowego,
- kanalizacji sanitarnej,
- kanalizacji deszczowej,
- wody hydrantowej,
- elektryczne, oświetleniowe i teletechniczne,
- oddymiania,
- wody ziemnej (bytowej i technologicznej) oraz c.w.u.,
- chłodnicze.

Planowana inwestycja zostanie zlokalizowana w Giżycku na dwóch działkach ozn. nr geod. 305/4 i 306/2 - o łącznej powierzchni 3,6358 ha. W ramach inwestycji przewiduje się przekształcenie terenu o powierzchni około 2,23 ha. Obecnie powierzchnia zabudowana na terenie ww. nieruchomości wynosi około 2.429m² i ulegnie zwiększeniu do wartości 4.669,60m². Powierzchnia garaży podziemnych wyniesie 3.310,532m². Wszystkie nawierzchnie utwardzone obecnie zajmują powierzchnię 9.535,66m². W ramach inwestycji planuje się zmniejszenie tej powierzchni do 6.567,55m². Powierzchnia biologicznie czynna całej powierzchni inwestycyjnej ulegnie zwiększeniu z wartości 10.358,887m² do 10.950,771m².

Na analizowanym obszarze przeprowadzono badanie podłoża gruntowego. W opinii uprawnionego geologa na danym terenie występują proste warunki gruntowo - wodne, planowane zamierzenie zalicza się do II kategorii geotechnicznej, a projektowane obiekty można posadzić bezpośrednio w obrębie warstw gruntów nośnych. Ustalono, że rzędna występowania wody gruntowej zawiera się w przedziale 115,55 – 116,52 m n.p.m. (średnio na poziomie 116,00 n.p.m.). Rzędne posadowienia poszczególnych budynków przyjęto na poziomie wyższym niż możliwe występowanie wód gruntowych.

W związku z realizacją inwestycji przewiduje się wykonanie prac rozbiórkowych istniejących obiektów budowlanych oraz usunięcie zdegradowanych warstw nawierzchni utwardzonych. Zaplecze budowy zlokalizowane zostanie przy północnej granicy działki, wzdłuż nasypu kolejowego. Wszelkie naprawy pojazdów i sprzętu będą prowadzone poza terenem inwestycji. Zakłada się wykonanie wykopów dla zapewnienia rzędnej posadowienia obiektów – 1,4 m poniżej poziomu terenu. Prace związane z budową obiektów będą prowadzone w taki sposób, aby bilans mas ziemnych był możliwie bliski zeru. W miejscu lokalizacji garaży podziemnych, posadowionych w północnej części terenu inwestycyjnego, zaplanowano wykonanie nasypów do poziomu torów kolejowych.

W trakcie planowania prac inwestycyjnych ustalono rzędne posadowienia obiektów pozwalające na przeprowadzenie prac ziemnych bez konieczności odwodnienia wykopów. W tym celu przyjęto również odpowiednią technologię posadowienia budynków polegającą na wykonaniu płyt fundamentowych.

Obszar, na którym będzie realizowane przedmiotowe zamierzenie nie jest objęty ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

b) powiązania z innymi przedsięwzięciami, w szczególności kumulowania się oddziaływań przedsięwzięć znajdujących się na obszarze, na który będzie oddziaływać przedsięwzięcie:

Planowana inwestycja nie będzie generowała znacząco negatywnych oddziaływań na środowisko, zarówno na etapie jej budowy jak i funkcjonowania. Zakres oddziaływań planowanej inwestycji związany m.in. z emisją hałasu i ruchem pojazdów, będzie się kumulował z emisjami oddziaływań istniejącej infrastruktury turystycznej i komunikacyjnej znajdującej się w bezpośrednim sąsiedztwie inwestycji.

c) różnorodność biologiczna, wykorzystywanie zasobów naturalnych, w tym gleby, wody i powierzchni ziemi:

Planowane przedsięwzięcie zlokalizowane jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich, ustanowionym Uchwałą Nr XXII/430/12 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 27 listopada 2012r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu krainy Wielkich Jezior Mazurskich (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 2013r., poz. 139). Realizacja tego zamierzenia nie będzie stała w kolizji z przepisami obowiązującymi w obszarze chronionego krajobrazie, ani nie wpłynie negatywnie na cele ochrony, dla których ustanowiono dany obszar. Pomimo, iż planowana infrastruktura znajdzie się w odległości mniejszej niż 100 metrów od linii brzegowej jeziora Niegocin, nie będzie naruszać zakazu wymienionego w § 5 ust. 1 pkt 8 uchwały, ponieważ spełnia odstępstwa, o których mowa w § 5 ust. 5 pkt 5 lit. a i b.

Teren inwestycji położony jest około 1,5km od obszaru Natura 2000 Ostoja Północnomazurska PLH280045. Z uwagi na rodzaj, skalę i zasięg oddziaływania przedmiotowej inwestycji nie przewiduje się negatywnego wpływu na cele i przedmiot ochrony ww. obszaru oraz na jego integralność.

Zgodnie z kartą informacyjną przedsięwzięcia na obszarze inwestycji występują dogodne miejsca stałego występowania gatunków chronionych będące miejscem ich rozrodu, wychowu młodych, odpoczynku i żerowania. Natomiast usunięcie części drzew rosnących w miejscu planowanej infrastruktury tj. 18 drzew spowoduje częściową utratę siedlisk z całego obszaru inwestycji. Oceniono jednak, że z uwagi na dostępność podobnych siedlisk w otoczeniu inwestycji oraz planowane nasadzenia zastępcze, ubytek ten nie będzie znacząco uszczuplał puli siedlisk dla lokalnej populacji ptaków związanych z siedliskami parkowymi. Z kolei ubytek nisz w obrębie budynków przeznaczonych do rozbiórki, które mogą być wykorzystane przez ptaki i nietoperze może być kompensowany przez instalację siedlisk zastępczych (budki lęgowe dla ptaków i schrony dla nietoperzy) na projektowanych budynkach lub w ich otoczeniu.

Realizacja inwestycji może wiązać się z naruszeniem zakazów obowiązujących w stosunku do gatunków objętych ochroną i koniecznością uzyskania zezwolenia na odstępstwo od zakazów w stosunku do gatunków chronionych.

d) emisja i występowanie innych uciążliwości:

Planowana do realizacji inwestycja nie będzie generowała znacząco negatywnych oddziaływań na środowisko, zarówno na etapie jej budowy jak i funkcjonowania. Zakres oddziaływań inwestycji związany jest m.in. z emisją hałasu, ruchem pojazdów, emisją spalin i zapyleniem spowodowanym pracą sprzętu budowlanego.

Podczas realizacji inwestycji może również dojść do płoszenia zwierząt przez osoby oraz maszyny pracujące przy budowie. Zasięgiem oddziaływania obejmie obszar inwestycji oraz tereny bezpośrednio przylegające do terenu robót. W celu zminimalizowania czasu trwania prac ziemnych i budowlanych należy ograniczyć się wyłącznie do pory dnia, a wszystkie roboty budowlane powinny być wykonywane przy pomocy sprawnych technicznie maszyn i urządzeń. W trakcie prowadzenia prac ziemnych wystąpi chwilowa emisja zanieczyszczeń pyłowych i gazowych spowodowana tymi robotami. Źródłami zanieczyszczenia powietrza będą środki transportu, sprzęt mechaniczny służący do prowadzenia robót oraz inne urządzenia napędzane silnikami spalinowymi. Pylenie z dróg i placu budowy w porze suchej ograniczone będzie przez zraszanie powierzchni gruntu wodą. Emisja pyłowa wystąpi w najbliższym otoczeniu wykonywanych prac ziemnych. W przypadku prac w porze mokrej, przed wyjazdem z terenu posesji przewiduje się mycie kół pojazdów. Zasięg uciążliwości powodowanych w fazie realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia ograniczy się do najbliższego otoczenia, a emisja substancji zanieczyszczających oraz hałasu będzie miała charakter krótkoterminowy i ustanie wraz zakończeniem prac budowlanych.

Na etapie eksploatacji przedsięwzięcia źródłami emisji do powietrza i hałasu będzie ruch samochodów oraz urządzenia wentylacyjne obiektów i urządzenia grzewcze. Wydajny system ogrzewania gazowego wraz z nowoczesną jednostką grzewczą wpłynie na znaczne ograniczenie emisji dwutlenku węgla (CO₂) do atmosfery.

e) ryzyko wystąpienia poważnej awarii, przy uwzględnieniu używanych substancji i stosowanych technologii, w tym ryzyka związanego ze zmianą klimatu:

Zgodnie z ustawą Prawo ochrony środowiska przez poważną awarię przemysłową rozumie się zdarzenie, w szczególności emisję, pożar lub eksplozję, powstałą w trakcie procesu przemysłowego, magazynowania lub transportu, w których występuję jedna lub więcej niebezpiecznych substancji, prowadzące do natychmiastowego zagrożenia życia lub zdrowia ludzi lub środowiska lub powstania takiego zagrożenia z opóźnieniem. Inwestycja nie spowoduje ryzyka wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

f) przewidywane ilości i rodzaj wytwarzanych odpadów oraz ich wpływ na środowisko, w przypadkach gdy planuje się ich powstawanie:

Na etapie realizacji inwestycji wytwarzane będą odpady z grupy 17 – odpady z budowy, remontów i demontażu obiektów budowlanych oraz infrastruktury drogowej (włączając glebę i ziemię z terenów zanieczyszczeń).

Na etapie eksploatacji inwestycji wytwarzane będą odpady z grupy 15 – odpady opakowaniowe (wyłącznie z selektywnie gromadzonymi komunalnymi i odpadami opakowaniowymi), 16 - odpady nieujęte w innych grupach, 17 –

odpady z drewna, szkła i tworzyw sztucznych, zmieszane odpady z budowy, remontów i demontażu inne niż wymienione w 17 09 01, 17 09 02 i 17 09 03, 08 01 11 – odpady farb i lakierów zawierających rozpuszczalniki organiczne lub inne substancje niebezpieczne, 18 01 12 – odpady farb i lakierów inne niż wymienione w 08 01 11, 20 – odpady komunalne łącznie z frakcjami gromadzonymi selektywnie.

Wszystkie odpady powstające na etapie realizacji inwestycji będą selekcyjonowane i tymczasowo gromadzone w pojemnikach przeznaczonych do zbierania odpadów budowlanych, ustawionych na placu budowy. Odpady podlegające recyklingowi zostaną przetransportowane do odpowiednich zakładów, natomiast odpady do utylizacji, do specjalistycznych firm stosujących odpowiednie technologie. Wykonawca robót budowlanych na etapie ich realizacji będzie zobowiązany do wskazania uprawnionych odbiorców.

g) zagrożenia dla zdrowia ludzi, w tym wynikającego z emisji:

Najbliżej zlokalizowane tereny zabudowy mieszkaniowej znajdują się od strony północnej, północno-wschodniej względem granic działek, w odległości nie mniejszej niż 170m. Występująca na danych obszarach zabudowa mieszkaniowa ma charakter zwartej zabudowy, z budynkami wielorodzinnymi. W najbliższym obszarze nie występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

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

Obszar planowanej lokalizacji to teren o równomiernej płaskiej rzeźbie, położony na wschód od centralnej części miasta Giżycko. Od strony południowej teren inwestycji graniczy z pasem nadbrzeżnym jeziora Niegocin. W strefie brzegowej jeziora znajdują się dwa niewielkie płyty szuwaru trzcinowego, jednakże realizacja nie zakłada ingerencji w strefę brzegową jeziora. Od strony północnej graniczy z torami kolejowymi zlokalizowanymi na wale ziemnym. Południowo-zachodnia część obszaru inwestycji sąsiaduje z obszarem kompleksu wypoczynkowego (z portem oraz budynkiem hotelowym). Wschodnia granica inwestycji przylega do elementów infrastruktury wodnej tj. portu wewnętrznego (będącego w granicy działki 305/4) i dalej pirsu oraz kanału Łuczańskiego.

Przedsięwzięcie nie jest zlokalizowane na obszarach leśnych, wybrzeży i górskich. Teren planowanej inwestycji znajduje się poza obszarami wodno-błotnymi, poza strefą ochronną ujęcia wody oraz poza obszarem ochronnym zbiornika wód śródlądowych. Przedsięwzięcie nie jest zlokalizowane na obszarze ochrony uzdrowiskowej oraz w obszarze, na którym standardy jakości środowiska zostały przekroczone lub istnieje prawdopodobieństwo ich przekroczenia. Ponadto, nie leży na korytarzu ekologicznym.

3. Rodzaj i skala możliwego oddziaływania rozważanego w odniesieniu do kryteriów wymienionych w pkt. 1 i 2 oraz art. 62 ust. 1 pkt. 1, wynikające z:

a) zasięgu oddziaływania - obszaru geograficznego i liczby ludności, na którą przedsięwzięcie może oddziaływać:

Nie przewiduje się zagrożenia dla stanu zdrowia mieszkańców i wpływu na środowisko naturalne, spowodowanych realizacją i eksploatacją przedsięwzięcia. Oddziaływanie przedsięwzięcia na środowisko nie wykracza poza granice działek, na których jest planowane. Oddziaływanie na ludzi i środowisko będzie zminimalizowane do okresu budowy.

b) transgranicznego charakteru oddziaływania przedsięwzięcia na poszczególne elementy przyrodnicze:

Z uwagi na skalę i zakres planowanego przedsięwzięcia oddziaływania będą miały zasięg lokalny, bez ryzyka transgranicznych oddziaływań na środowisko.

c) charakteru, wielkości, intensywności i złożoności oddziaływania, z uwzględnieniem obciążenia istniejącej infrastruktury technicznej oraz przewidywanego momentu rozpoczęcia oddziaływania:

Planowane zamierzenie nie będzie generowało znacząco negatywnych oddziaływań na środowisko, zarówno na etapie jej budowy jak i funkcjonowania. Zakres oddziaływań planowanej inwestycji związany m.in. z emisją hałasu i ruchem pojazdów będzie się kumulował z emisjami oddziaływań istniejącej infrastruktury turystycznej i komunikacyjnej znajdującej się w bezpośrednim sąsiedztwie inwestycji.

d) prawdopodobieństwa, czasu trwania, częstotliwości i odwracalności oddziaływania:

Zasięg uciążliwości powodowanych w fazie realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia ograniczy się do najbliższego otoczenia, a emisja substancji zanieczyszczających oraz hałasu będzie miała charakter krótkoterminowy i ustanie wraz z zakończeniem prac budowlanych.

e) powiązań z innymi przedsięwzięciami, w szczególności kumulowania się oddziaływań przedsięwzięć realizowanych i zrealizowanych, dla których została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, znajdujących się na terenie, na którym planuje się realizację przedsięwzięcia, oraz w obszarze oddziaływania przedsięwzięcia lub których oddziaływania mieszczą się w obszarze oddziaływania planowanego przedsięwzięcia - w zakresie, w jakim ich oddziaływania mogą prowadzić do skumulowania oddziaływań z planowanym przedsięwzięciem:

W aktualnych planach inwestycyjnych obszarów będących w sąsiedztwie lub niedalekiej odległości od obszaru inwestycji znajdują się:

- modernizacja linii kolejowej między Ełkiem, a Korszami – realizacja planowana na 2022r.,
- przebudowa nabrzeża basenu śródlądowego przy kanale Łuczańskim – w trakcie realizacji,
- modernizacja infrastruktury portowej, portu wewnętrznego przy kanale Łuczańskim – realizacja planowana na 2021r.

f) możliwości ograniczenia oddziaływania:

- pylenie z dróg i placu budowy w porze suchej ograniczone będzie przez zraszanie powierzchni gruntu wodą. W przypadku prac w porze mokrej, przed wyjazdem z terenu posesji obligatoryjnie przewiduje się mycie kół pojazdów,
- dla zabezpieczenia terenu przed skażeniem wyklucza się wszelkie prace remontowe lub wymianę płynów eksploatacyjnych w pojazdach bezpośrednio na terenie inwestycji oraz na drodze krajowej,
- plac budowy będzie kontrolowany pod kątem wycieku płynów eksploatacyjnych. Na wypadek niekontrolowanego wycieku, plac budowy będzie wyposażony w środki do neutralizacji substancji ropopochodnych,
- nie rzadziej niż raz dziennie zostanie wykonana kontrola wykopów, studzienek oraz innych miejsc mogących stanowić pułapki dla zwierząt, a znajdujące się w nich zwierzęta będą niezwłocznie odławiane przy pomocy siatek lub podbieraków i wypuszczone poza obszar inwestycji, przy czym ostatnia kontrola obecności zwierząt w wykopach zostanie przeprowadzona bezpośrednio przed zasypaniem wykopów,
- stosowanie w pełni sprawnego sprzętu budowlanego,
- zaplecze budowy zostanie wyposażone w bezodpływowe zbiorniki do gromadzenia ścieków socjalno-bytowych,
- ścieki bytowe wytwarzane na terenie planowanej inwestycji odprowadzane będą do nowoprojektowanej sieci kanalizacji sanitarnej i dalej do miejskiej kanalizacji sanitarnej,
- ścieki technologiczne przed wprowadzeniem do sieci kanalizacji przeprowadzone zostaną przez wymagany przepisami separator,
- wody deszczowe i roztopowe z powierzchni utwardzonych (parkingi i drogi wewnętrzne) oraz dachów budynków odprowadzane będą poprzez nowoprojektowane kolektory deszczowe wraz z przykanalikami od wpustów deszczowych i odwodnień liniowych, urządzeniami podczyszczającymi wody opadowe do odbiornika jakim jest jezioro Niegocin. Wody opadowe z powierzchni utwardzonych zostaną przed odprowadzeniem do odbiornika podczyszczone w osadnikach zawieszin oraz separatorach substancji ropopochodnych. Wody opadowe z dachów projektowanych budynków, jako umownie czyste, będą odprowadzane bez podczyszczenia z substancji ropopochodnych, zaś zawiesziny zostaną wyłapane w osadnikach w studniach rewizyjnych,
- przewiduje się wykorzystanie standardowych rozwiązań w zakresie wentylacji i klimatyzacji, tj. głównych centrali wentylacyjnych

zlokalizowanych na dachach obiektów oraz zewnętrznych jednostek klimatyzacyjnych dla poszczególnych lokali. Nie zakłada się zastosowania żadnych urządzeń mogących emitować ponadnormatywny hałas,

- do ogrzewania obiektów kubaturowych zastosowane zostaną kotłownie gazowe,
- strefy parkowania w garażach podziemnych wyposażone będą w niezbędną infrastrukturę w zakresy ochrony p. pożarowej,
- odpady wytworzone na etapie eksploatacji inwestycji będą segregowane i gromadzone w odpowiednio przygotowanych pojemnikach, kontenerach lub gromadzone w wyznaczonych miejscach. Po nagromadzeniu odpowiedniej ilości danego odpadu będzie on transportowany transportem zewnętrznym do miejsc odzysku lub unieszkodliwienia,
- stosowane będą nowoczesne urządzenia charakteryzujące się niskim zużyciem energii. W budynkach, w częściach wspólnych oraz w zagospodarowaniu terenu przewiduje się zastosowanie energooszczędnych źródeł światła,
- instalowanie na budynkach lub w ich otoczeniu budek lęgowych dla ptaków i schronów dla nietoperzy,
- na terenie kompleksu zakłada się wydzielenie miejsc postojowych z ładowaniem elektrycznym, motywujących przyszłych użytkowników do wykorzystania pojazdów zasilanych elektrycznie.

Analiza materiału dowodowego pod kątem uwarunkowań wynikających z art. 63 ust. 1 ustawy ooś wskazała, iż planowane przedsięwzięcie nie jest położone na obszarach wybrzeży, obszarach górskich, leśnych, wodno-błotnych, innych obszarach o płytkim zaleganiu wód podziemnych, w tym siedliskach lęgowych oraz ujściach rzek, strefach ochronnych ujęć wód i obszarach ochronnych zbiorników wód śródlądowych, obszarach o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne, obszarach, na których standardy jakości środowiska zostały przekroczone lub istnieje prawdopodobieństwo ich przekroczenia, uzdrowiskach oraz obszarach ochrony uzdrowiskowej. Planowane przedsięwzięcie nie będzie negatywnie wpływać na klimat. Z racji swojego przeznaczenia i lokalizacji projektowane obiekty wchodzące w skład kompleksu wypoczynkowego to obiekty, w których już na etapie wczesnego projektowania uwzględniono warunki klimatyczne i gruntowo-wodne. Oprócz odporności na wahania temperatury powietrza, jego wilgotność i opady obiekty te są odporne na obciążenie wiatrem oraz śniegiem. Oczekiwany wzrost częstości występowania intensywnych opadów wymaga skutecznego systemu odprowadzania wód opadowych i dobrej izolacji przeciwwilgociowej – aspekty te uwzględniono w dokumentacji projektowej.

Względem poziomu posadowienia wszystkich obiektów założono rzędne pozwalające na prowadzenie budowy poza wpływem wód gruntowych, które potencjalnie mogą wpłynąć na degradację obiektów. W ramach zabezpieczenia obiektów przed negatywnym działaniem wody założono również wprowadzenie systemu drenażu opaskowego i liniowego zabezpieczającego posadowienie budynków. Dwutlenek węgla CO₂ nie jest traktowany jako zanieczyszczenie, ale jako gaz powodujący efekt cieplarniany, stanowi bowiem końcową postać związku węgla powstałą przy

prawidłowym całkowitym spalaniu paliwa. W projekcie ogrzewanych budynków zastosowano szereg materiałów energooszczędnych wpływających na ograniczenie zapotrzebowania na energię ciepłą. Ściany zewnętrzne w technologii murowanej z pustaków o wysokich parametrach izolacyjności, izolowane w systemie przede wszystkim ścian trójwarstwowych (pokrytych wełną mineralną, płytami cementowo-włóknowymi) i ścian dwuwarstwowych (pokrytych styropianem i tynkiem). Dachy pokryte blachą szlachetną, ocieplone wełną mineralną grubości około 20 cm. Izolacje przeciwwilgociowe fundamentów w postaci płynnych preparatów modyfikowanych kauczukiem syntetycznym, izolacje posadzek – folie PCV, paroizolacje dachu - folia paroizolacyjna. Wydajny system ogrzewania gazowego wraz z nowoczesną jednostką grzewczą wpływają na znaczące ograniczenie emisji CO₂ do atmosfery.

Planowane zamierzenie pod względem hydrograficznym zlokalizowane jest w dorzeczu Wisły, dla którego opracowano Plan gospodarowania wodami na obszarze Wisły, przyjęty Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 18 października 2016r. (Dz. U. z 2016r., poz. 1911). Inwestycja znajduje się w jednolitej części wód podziemnych (JCWPd) o kodzie PLGW200031. Stan ilościowy i chemiczny jednolitej części wód podziemnych został określony jako dobry; JCWPd nie jest zagrożona ryzykiem nieosiągnięcia celu środowiskowego. Zgodnie z art. 59 ustawy Prawo wodne celem środowiskowym dla JCWPd jest zapobieganie lub ograniczenie wprowadzania do nich zanieczyszczeń, zapobieganie pogorszeniu oraz poprawa ich stanu, ochrona i podejmowanie działań naprawczych, a także zapewnienie równowagi między poborem a zasilaniem tych wód, aby osiągnąć ich dobry stan.

Ponadto analizowane przedsięwzięcie znajduje się w zlewni jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) o nazwie „Pisa od wypływu z jeziora Kisajno do wypływu z jeziora Tałty (EW.+ z jeziora Niegocin, Ryńskie) o kodzie: PLRW200025264199. Jest to naturalna część wód, której stan wód określono jako zły, a z oceny stanu wynika, iż jest ona zagrożona ryzykiem nieosiągnięcia celu środowiskowego. Na podstawie art. 56 ustawy Prawo wodne celem środowiskowym dla jednolitych części wód powierzchniowych niewyznaczonych jako sztuczne lub silnie zmienione jest ochrona oraz poprawa ich stanu ekologicznego i stanu chemicznego, tak aby osiągnąć co najmniej dobry stan ekologiczny i dobry stan chemiczny wód powierzchniowych, a także zapobieganie pogorszeniu ich stanu ekologicznego i stanu chemicznego. W zlewni JCWP występuje presja komunalna i przemysłowa. W programie działań zaplanowano działania podstawowe, obejmujące uporządkowanie gospodarki ściekowej, które są wystarczające, aby zredukować presję komunalną w zakresie wystarczającym dla osiągnięcia dobrego stanu. Zaplanowano też działania obejmujące „przegląd pozwoleń wodnoprawnych na wprowadzenie ścieków do wód lub do ziemi przez użytkowników w zlewni JCWP z uwagi na zagrożenie osiągnięcia celów środowiskowych”, mające na celu szczegółowe rozpoznanie i w rezultacie ograniczenie tych presji tak, aby możliwe było osiągnięcie wskaźników zgodnych z wartościami dobrego stanu. Z uwagi jednak na czas niezbędny dla wdrożenia działań, a także okres niezbędny aby wdrożone działania przyniosły wymierne efekty, dobry stan będzie mógł być osiągnięty do roku 2027. Derogację uzasadnia się brakiem możliwości technicznych.

Planowane zamierzenie zlokalizowane jest przede wszystkim w obrębie jeziornej jednolitej części wód powierzchniowych o nazwie „Niegocin” – kod:

PLLW30134. Typ abiotyczny JCWP zidentyfikowano jako 5a – jezioro o wysokiej zawartości wapnia, o małym wypływie zlewni, stratyfikowane na Nizinach Wschodniobałtycko-Białoruskich. Jest to silnie zmieniona część wód (jezioro podpiętrzone), której stan określono jako zły, a z oceny stanu wynika, iż jest ona zagrożona ryzykiem nieosiągnięcia celu środowiskowego. Dla danej JCWP przedłużono termin osiągnięcia celu środowiskowego do 2021 r. ze względu na brak możliwości technicznych.

Uwzględniając charakter przedsięwzięcia, a także planowane do zastosowania rozwiązania chroniące środowisko, projektowane zamierzenie inwestycyjne nie będzie negatywnie oddziaływać na stan jednolitych części wód powierzchniowych (JCWP) i podziemnych (JCWPd), a także nie będzie kolidować z realizacją określonych dla nich celów środowiskowych.

Mając powyższe na uwadze należało orzec, jak w sentencji.

Pouczenie

Na podstawie art. 127 § 1 i § 2, art. 129 § 1 i § 2 w związku z art. 17 pkt 1 Kodeksu Postępowania Administracyjnego, od decyzji niniejszej służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Olsztynie w terminie 14 dni od daty jej otrzymania za pośrednictwem Burmistrza Miasta Giżycka.

Zgodnie z art. 127a ww. ustawy w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

Z dniem zrzeczenia się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania – decyzja staje się prawomocna i ostateczna.

Załącznik do decyzji
WGK. 6220.2.2021.EP
z dnia 11.06.2021r.
o środowiskowych uwarunkowaniach

Charakterystyka przedsięwzięcia polegającego na „Budowie kompleksu usługowego składającego się z ośmiu obiektów o funkcji wypoczynkowej z dodatkowymi usługami towarzyszącymi, na działkach ozn. nr geod. 305/4 i 306/2 w Giżycku”

Przedsięwzięcie polegać będzie na budowie kompleksu usługowego składającego się z ośmiu obiektów o funkcji wypoczynkowej z dodatkowymi usługami na działkach ozn. nr geod. 305/4 i 306/2 w Giżycku.

W obszarze inwestycji w ramach infrastruktury towarzyszącej planuje się wykonanie:

- modernizacji istniejącej przepompowni ścieków,
- powierzchni utwardzonych, w tym:
 - dróg wewnętrznych dojazdowych do garaży podziemnych,
 - dróg wewnętrznych dojazdowych do miejsc postojowych zewnętrznych,
 - pieszych ciągów komunikacyjnych,
 - przestrzeni wypoczynkowych.
- oświetlenie zewnętrzne dróg, ciągów pieszych i parkingów.

Pod pięcioma budynkami (na kondygnacji podziemnej) zlokalizowano część miejsc postojowych dla samochodów osobowych. Pozostałe miejsca niezbędne do spełniania potrzeb użytkowych kompleksu zaplanowano w formie parkingów zewnętrznych zadaszonych i niezadaszonych. Garaże podziemne zlokalizowane zostały częściowo w obrysie zabudowy budynków, a w części przykryte dachem w systemie dachu zielonego, porośniętym zielenią trawiastą i niską. Na terenie kompleksu zaprojektowano 78 miejsc postojowych w garażach podziemnych i 122 miejsca postojowe na parkingach zewnętrznych. Na terenie obiektu projektuje się układ ciągów pieszo-jezdnym, placów, chodników zapewniający dojazd i dostęp pieszy do wejść do budynków. Nawierzchnie utwardzone (ciagi pieszo-jezdne, parkingi, place, chodniki) projektuje się z płyt chodnikowych i kostki brukowej. Założono również szereg ciągów pieszych – spacerowych wykonanych na powierzchni drewnianej (część przy porcie i plaży).

W trakcie realizacji inwestycji, na poszczególnych etapach jej realizacji prowadzone będą prace budowlane w obrębie 1-2 budynków wraz z zapleczem parkingowym oraz infrastrukturą umożliwiającą użytkowanie tj. dojścia, dojazdy. Po ich zakończeniu rozpoczynać się będzie budowa następnych. Na etapie realizacji niezbędne będzie zaopatrzenie placu budowy w media tj. wodę i energię elektryczną. Na placu budowy funkcjonować będą maszyny budowlane i środki transportu zasilane olejem napędowym.

Budynki wypoczynkowe wraz z garażami podziemnymi przewidziane są do realizacji w technologii murowanej. Fundamenty (ławy i stopy) wykonane będą z betonu zbrojonego. Ściany fundamentowe i cokołowe projektuje się jako żelbetowe. Ściany zewnętrzne i wewnętrzne będą murowane, pokryte elewacją w systemie wentylowanym oraz tynkowane, stropy między kondygnacyjne oraz stropodachy będą żelbetowe.

Budynki wyposażone będą w następujące instalacje:

- wentylacji mechanicznej,
- ogrzewania gazowego,
- kanalizacji sanitarnej,
- kanalizacji deszczowej,
- wody hydrantowej,
- elektryczne, oświetleniowe i teletechniczne,
- oddymiania,
- wody ziemnej (bytowej i technologicznej) oraz c.w.u.,
- chłodnicze.

Planowana inwestycja zostanie zlokalizowana w Giżycku na dwóch działkach ozn. nr geod. 305/4 i 306/2 - o łącznej powierzchni 3,6358 ha. W ramach inwestycji przewiduje się przekształcenie terenu o powierzchni około 2,23 ha. Obecnie powierzchnia zabudowana na terenie ww. nieruchomości wynosi około 2.429m² i ulegnie zwiększeniu do wartości 4.669,60m². Powierzchnia garaży podziemnych wyniesie 3.310,532m². Wszystkie nawierzchnie utwardzone obecnie zajmują powierzchnią 9.535,66m². W ramach inwestycji planuje się zmniejszenie tej powierzchni do 6.567,55m². Powierzchnia biologicznie czynna całej powierzchni inwestycyjnej ulegnie zwiększeniu z wartości 10.358,887m² do 10.950,771m².

Planowane przedsięwzięcie zlokalizowane jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich, ustanowionym Uchwałą Nr XXII/430/12 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 27 listopada 2012r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu krainy Wielkich Jezior Mazurskich (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 2013r., poz. 139). Realizacja tego zamierzenia nie będzie stała w kolizji z przepisami obowiązującymi w obszarze chronionego krajobrazu, ani nie wpłynie negatywnie na cele ochrony, dla których ustanowiono dany obszar. Pomimo, iż planowana infrastruktura znajdzie się w odległości mniejszej niż 100 metrów od linii brzegowej jeziora Niegocin, nie będzie naruszać zakazu wymienionego w § 5 ust. 1 pkt 8 uchwały, ponieważ spełnia odstępowstwa, o których mowa w § 5 ust. 5 pkt 5 lit. a i b.

Teren inwestycji położony jest około 1,5km od obszaru Natura 2000 Ostoja Północnomazurska PLH280045. Z uwagi na rodzaj, skalę i zasięg oddziaływania przedmiotowej inwestycji nie przewiduje się negatywnego wpływu na cele i przedmiot ochrony ww. obszaru oraz na jego integralność. Zgodnie z kartą informacyjną przedsięwzięcia na obszarze inwestycji występują dogodne miejsca stałego występowania gatunków chronionych będące miejscem ich rozrodu, wychowu młodych, odpoczynku i żerowania. Natomiast usunięcie części drzew rosnących w miejscu planowanej infrastruktury tj. 18 drzew spowoduje częściową utratę siedlisk z całego obszaru inwestycji. Oceniono jednak, że z uwagi na dostępność podobnych siedlisk w otoczeniu inwestycji oraz planowane nasadzenia zastępcze, ubytek ten nie będzie znacząco uszczuplał puli siedlisk dla lokalnej populacji ptaków związanych z siedliskami parkowymi. Z kolei ubytek nisz w obrębie budynków przeznaczonych do rozbiórki, które mogą być wykorzystane przez ptaki i nietoperze może być kompensowany przez instalację siedlisk zastępczych (budki lęgowe dla ptaków i schrony dla nietoperzy) na projektowanych budynkach lub w ich otoczeniu.

Realizacja inwestycji może wiązać się z naruszeniem zakazów obowiązujących w stosunku do gatunków objętych ochroną i koniecznością

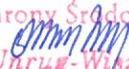
uzyskania zezwolenia na odstępstwo od zakazów w stosunku do gatunków chronionych.

Planowana do realizacji inwestycja nie będzie generowała znacząco negatywnych oddziaływań na środowisko, zarówno na etapie jej budowy jak i funkcjonowania. Zakres oddziaływań inwestycji związany jest m.in. z emisją hałasu, ruchem pojazdów, emisją spalin i zapyleniem spowodowanym pracą sprzętu budowlanego.

Przedsięwzięcie nie jest zlokalizowane na obszarach leśnych, wybrzeży i górskich. Teren planowanej inwestycji znajduje się poza obszarami wodno-błotnymi, poza strefą ochronną ujęcia wody oraz poza obszarem ochronnym zbiornika wód śródlądowych. Przedsięwzięcie nie jest zlokalizowane na obszarze ochrony uzdrowiskowej oraz w obszarze, na którym standardy jakości środowiska zostały przekroczone lub istnieje prawdopodobieństwo ich przekroczenia. Ponadto, nie leży na korytarzu ekologicznym.

Inwestycja nie spowoduje ryzyka wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Z uwagi na skalę i zakres planowanego przedsięwzięcia oddziaływania będą miały zasięg lokalny, bez ryzyka transgranicznych oddziaływań na środowisko. Przedsięwzięcie nie będzie negatywnie wpływać na klimat.

Zamierzenie inwestycyjne nie będzie negatywnie oddziaływać na stan jednolitych części wód powierzchniowych (JCWP) i podziemnych (JCWPd), a także nie będzie kolidować z realizacją określonych dla nich celów środowiskowych.

Z up. Burmistrza
Naczelnik
Wydziału Gospodarki Komunalnej
i Ochrony Środowiska

Ewa Urug-Wiszowaty

