

WGK.6220.14.2022.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 2022r. poz. 1029 ze zm.), a także § 3 ust. 2 pkt 3, w związku z § 3 ust. 1 pkt. 58 lit. b 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 2022r. poz. 2000 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku złożonego przez Ascot Polska Sp. z o. o., ul. Puławska 424, 02-884 Warszawa

stwierdzam

1. brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na „Rozbudowie kompleksu mieszkalnego o projektowany budynek usługowy „H” wraz z garażem podziemnym, parkingiem zewnętrznym i infrastrukturą towarzyszącą, zlokalizowanego na dz. ozn. nr geod. 615/1, 615/2, 615/4 oraz 615/5 w Giżycku”.
2. Zobowiązuję Inwestora do podjęcia następujących działań na etapie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia:
 - projektowany budynek posadzić powyżej zwierciadła wody gruntowej, zaś dla części zagłębionych projektowanego obiektu wykonać izolację pionową i poziomą,
 - na czas przygotowania podłoża pod posadowienie fundamentów obiektów należy ustanowić nadzór geologiczny,
 - prace prowadzić przy użyciu sprzętu sprawnego technicznie, prawidłowo eksploatowanego i konserwowanego, w celu zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed wyciekami płynów eksploatacyjnych,
 - zaplecze budowy wyposażać w środki do neutralizacji substancji ropopochodnych,
 - wszelkie naprawy, konserwacje oraz tankowanie maszyn i urządzeń prowadzić poza terenem inwestycyjnym,
 - ścieki socjalno-bytowe odprowadzać do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej,
 - zapewnić właściwe gospodarowanie wytworzonymi odpadami poprzez minimalizację ich ilości oraz selektywne magazynowanie w wydzielonych miejscach, w sposób zabezpieczający środowisko gruntowo-wodne przed ewentualnymi zanieczyszczeniami, a następnie przekazywać do odzysku lub unieszkodliwiania uprawnionym podmiotom, zgodnie z przepisami obowiązującymi w zakresie gospodarki odpadami.
3. charakterystyka przedsięwzięcia stanowi załącznik do niniejszej decyzji.

Uzasadnienie

W dniu 2 września 2022r. Ascot Polska Sp. z o. o., ul. Puławska 424, 02-884 Warszawa wystąpiła z wnioskiem o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na „Rozbudowie kompleksu mieszkalnego o projektowany budynek usługowy „H” wraz z garażem podziemnym, parkingiem zewnętrznym i infrastrukturą towarzyszącą, zlokalizowanego na dz. ozn. nr geod. 615/1, 615/2, 615/4 oraz 615/5 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 2022r. poz. 1029 ze zm.).

Pismem znak: 6220.14.2022.EP z dnia 13 września 2022r. organ wezwał Wnioskodawcę do uzupełnienia informacji zawartych w karcie informacyjnej przedsięwzięcia. W wyznaczonym terminie przy piśmie z dnia 21 września 2022r. inwestor 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.4220.628.2022.JC.1 z dnia 6 października 2022r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Olsztynie przesłał wezwanie do złożenia wyjaśnień i uzupełnienia informacji zawartych w karcie informacyjnej przedsięwzięcia. W dniu 19 października 2022r. inwestor przedłożył wymagane uzupełnienie. W dniu 4 listopada 2022r. Inwestor przekazał organowi prowadzącemu niniejsze postępowanie kolejne uzupełnienie informacji zawartych w karcie informacyjnej przedsięwzięcia. Przy piśmie z dnia 7 listopada 2022r. przedmiotowe uzupełnienie zostało przekazane Regionalnemu Dyrektorowi Ochrony Środowiska w Olsztynie, który pismem z dnia 18 listopada 2022r. ponownie wezwał do przekazania dodatkowych wyjaśnień. Wymagane informacje i wyjaśnienia zostały przesłane do RDOŚ w Olsztynie w dniu 05 grudnia 2022r. Następnie w dniu 14 grudnia 2022r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Olsztynie w postanowieniu znak: WOOŚ.4220.628.2022.JC.4 wyraził opinię, że dla planowanego przedsięwzięcia nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, Dyrektor Zarządu Zlewni w Giżycku pismem znak: BI.ZZŚ.3.4360.181.2022.AS z dnia 11 października 2022r. przesłał do tut. urzędu wezwanie do przedstawienia wyjaśnień i uzupełnienia karty informacyjnej przedsięwzięcia. Przy pismach z dnia 27 października 2022r. oraz 7 listopada 2022r. wymagane wyjaśnienia i uzupełnienie karty informacyjnej przedsięwzięcia zostało przekazane organowi opiniującemu. Dyrektor Zarządu Zlewni w Giżycku pismem z dnia 16 listopada 2022r. ponownie wystąpił o przedłożenie dodatkowego wyjaśnienia. Uzupełnienie

karty informacyjnej nastąpiło 5 grudnia 2022r. W dniu 12 grudnia 2022r. Inwestor przedłożył dodatkową korektę do ww. uzupełnienia, stanowiącego odpowiedź na zagadnienia wskazane w piśmie z 16 listopada 2022r. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, Dyrektor Zarządu Zlewni w Giżycku w opinii znak: BI.ZZŚ.3.4360.181.2022.AS z dnia 12.12.2022r. nie stwierdził potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanej inwestycji. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Giżycku nie zajął stanowiska w terminie, o którym mowa w art. 64 ust. 4 u.o.o.ś. – tj. 14 dni od dnia otrzymania wniosku o wydanie opinii. Wobec powyższego zgodnie z art. 78 ust. 4 u.o.o.ś., niewydanie opinii przez PPIS w Giżycku w przewidzianym terminie organ potraktował jako brak zastrzeżeń.

Zawiadomieniem znak: WGK.6220.14.2022.EP z 15.12.2022r. Burmistrz Miasta Giżycka 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 2022r. poz. 1029 ze zm.) organem właściwym do wydania decyzji jest burmistrz.

W wyniku realizacji planowanej inwestycji polegającej na rozbudowie istniejącego kompleksu mieszkalnego o projektowany budynek usługowy „H” wraz z garażem podziemnym, parkingiem zewnętrznym i infrastrukturą towarzyszącą, sumaryczna powierzchnia użytkowa garaży i parkingów wraz z infrastrukturą towarzyszącą wyniesie 6 409,79m². Z uwagi na lokalizację przedsięwzięcia poza obszarami objętymi ochroną w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, zgodnie z § 3 ust. 2 pkt 3 w związku z § 3 ust. 1 pkt 58 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r. poz. 1839 z późn. zm.), dalej rozporządzenia ooś, kwalifikuje się ono do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko („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 nieobjętych formami ochrony przyrody”).

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 rozbudowie kompleksu mieszkalnego o projektowany budynek usługowy „H” wraz z garażem podziemnym i parkingiem zewnętrznym. Planowana rozbudowa powoduje przekroczenie parametrów dotyczących miejsc parkingowych dla całej inwestycji. Przedmiotowe przedsięwzięcie będzie powiązane z inwestycją, zlokalizowaną na działkach ozn. nr geod. 615/1, 615/2, 615/4 oraz 615/5, o łącznej powierzchni 3,6652 ha w Giżycku. Budynek „H” planowany jest na dz. ozn. nr geod. 615/1. W ramach rozbudowy przewidziano działania polegające na:

- budowie budynku usługowego „H” – o funkcji zakwaterowania turystycznego (apartamenty wypoczynkowe),
- budowie garażu podziemnego pod budynkiem „H” na 20 miejsc postojowych,
- wykonaniu parkingu zewnętrznego na 41 miejsc postojowych,
- wykonaniu ciągów komunikacyjnych pieszo-jezdných przed budynkiem (przed wejściem głównym),
- zagospodarowaniu obszarów zieleni niskiej,
- wykonaniu sieci instalacji zewnętrznych i systemu oświetlenia zewnętrznego,
- rozbiórce istniejącego budynku parterowego,

We wskazanych, pozostałych obszarach inwestycji wykonane zostały lub aktualnie są wykonywane:

- budynki mieszkalne wielorodzinne „A-G”,
- budynek usługowy o funkcji stróżówki,
- garaże podziemne zlokalizowane pod budynkami „E” i „F”,
- garaż otwarty dwupoziomowy,
- miejsca parkingowe zewnętrzne, w tym miejsca dla osób niepełnosprawnych przy budynkach,
- miejsca składowania odpadów,
- ciągi komunikacyjne pieszo-jezdne,
- przestrzenie wypoczynkowe, plac zabaw dla dzieci,
- oświetlenie zewnętrzne dróg, ciągów pieszych i parkingów,
- infrastruktura techniczna – sieci instalacji zewnętrznych,
- obszary zieleni zagospodarowanej.
- w wyniku rozbudowy sumaryczna powierzchnia użytkowa garaży i parkingów (wszystkich kondygnacji garaży) wraz z infrastrukturą towarzyszącą wyniesie 6 409,79m², przy czym powierzchnia parkingów i garaży dotychczas wykonanych i w trakcie realizacji wynosi 4 885,44 m², natomiast powierzchnia objęta planowaną rozbudową – 1 524,35 m². W ramach całego obszaru obejmującego dz. ozn. nr geod. 615/1, 615/2, 615/4 oraz 615/5 powstanie:
 - 89 miejsc postojowych w garażach podziemnych,
 - 70 miejsc postojowych na parkingach zewnętrznych,
 - 114 miejsc postojowych w garażu dwupoziomowym otwartym.

Teren przy budynku „H” zostanie ogrodzony od strony południowo-zachodniej, przy granicy działki.

Analizowana inwestycja lokalizowana będzie w południowo - zachodniej części działki 615/1, w części północnej znajduje się nieutwardzony teren wykorzystywany jako parking i plac manewrowy oraz miejsce składowania materiałów budowlanych. W centralnej części znajduje się parterowy budynek przeznaczony do rozbiórki.

Planowany do budowy budynek będzie podpiwniczony, 5-kondygnacyjny (w tym jedna kondygnacja podziemna – garaż i poddasze użytkowe) z apartamentami do użytku turystycznego. Kondygnacja podziemna budynku zaprojektowana została jako garaż podziemny, zamknięty. Fundamenty oraz ściany zostaną wykonane z betonu wodoszczelnego w technologii „białej wanny”. Hala garażowa wyposażona będzie w system wentylacji mechanicznej. Posadzka garażu zostanie wykonana z lokalnymi spadkami w konstrukcji. Wjazd do garażu możliwy będzie od strony północno-zachodniej, poprzez komunikację wspólną z parkingiem zewnętrznym. Parking zewnętrzny zaprojektowano w systemie nawierzchni ażurowej. Miejsca postojowe, z wyjątkiem miejsc dla osób niepełnosprawnych wykonane zostaną betonowymi płytami ażurowymi, ułożonymi na warstwach podbudowy. Ciągi komunikacyjne wykonane zostaną z kostki betonowej pełnej.

Na analizowanym obszarze przeprowadzono badanie podłoża gruntowego. Z przedłożonej Dokumentacji badań podłoża gruntowego odnośnie określenia warunków gruntowo-wodnych dla potrzeb projektu budowlanego i wykonawczego projektowanych budynków mieszkalnych, wielorodzinnych o numerach: B4, B6, B7, B8 i B9, realizowanych w ramach inwestycji „Budowa budynków mieszkalnych, wielorodzinnych wraz z budynkami usługowymi”, zlokalizowanej na dz. nr 387/1 i 387/11 (działki uległy późniejszemu podziałom), opracowanej w 2018r. wynika, iż poziom lustra wody gruntowej ustabilizował się na głębokości 1,4 – 8,2 m p.p.t. tj. w zakresie rzędnych 115,99 -117,03 m n.p.m. Ww. poziom może ulegać cyklicznym wahaniom, szacunkowo o ok. 0,5m w zależności od opadów atmosferycznych i wiosennych roztopów. W dniu prowadzonych badań polowych lustra wody jez. Niegocin zaniwelowano na rzędnej 115,94m n.p.m. W przedmiotowym opracowaniu stwierdza się, iż projektowane budynki należy posadowić powyżej zwierciadła wody gruntowej, zaś dla części zagłębionych projektowanych obiektów należy zaprojektować i solidnie wykonać izolację pionową i poziomą chroniącą przed wilgocią oraz wodą gruntową.

Posadowienie budynku „H” ustalono na rzędnej 116,84 m n.p.m. W związku z powyższym możliwe jest wystąpienie wód gruntowych w wykopach, w zależności od okresu, w którym będą wykonywane. W przypadku wystąpienia wód gruntowych w wykopach, dopuszcza się przeprowadzenie bezinwazyjnego odwodnienia wykopu w trakcie trwania prac budowlanych. Prace te będą przeprowadzone z wykorzystaniem metod ograniczających wpływ inwestycji na wody gruntowe. Dopuszcza się zastosowanie takich metod jak: igłofiltry, odwodnienie tymczasowe, odwodnienie powierzchniowe. Obszar, na którym będzie realizowane przedmiotowe zamierzenie objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Moniuszki, między Kanałem Niegocińskim a granicą administracyjną miasta (Dz. U. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z dnia 2 grudnia 2015r., poz. 4409), z przeznaczeniem pod zabudowę

usługową i mieszkaniową (10UM), teren sportu i rekreacji (19US) oraz zabudowę usługową, mieszkaniową jednorodzinną (11U/MN). Organ prowadzący postępowanie stwierdził zgodność lokalizacji przedsięwzięcia z 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:

Realizacja przedsięwzięcia nie spowoduje kumulowania się oddziaływań z innymi realizowanymi, zrealizowanymi lub planowanymi przedsięwzięciami tego samego rodzaju.

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

Inwestycja nie jest zlokalizowana na obszarach przyrodniczo cennych, objętych ochroną w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r., poz. 916 z późn. zm.), w tym obszarach Natura 2000. Najbliższy obszar Natura 2000 to Ostoja Północnomazurska PLB280045, oddalony o około 1,5 km od inwestycji. Ze względu na rodzaj, skalę i zasięg oddziaływania przedmiotowej inwestycji oraz biorąc pod uwagę jej lokalizację nie przewiduje się negatywnego wpływu na cele i przedmioty obszarów Natura 2000 oraz ich integralność. Teren realizacji przedsięwzięcia znajduje się poza terenem korytarzy ekologicznych.

Planowana wycinka drzew dotyczy 6 drzew będących w kolizji z inwestycją, w tym 5 drzew owocowych i brzozy brodawkowatej o formie wielopniowej. Usunięcia wymagają też istniejące grupy krzewów stanowiące głównie samosiew śliwy tarniny. W obszarze planowanej realizacji inwestycji nie stwierdzono obecności gatunków chronionych ani śladów ich wcześniejszego występowania. Podczas kontroli nie potwierdzono: śladów stałego występowania chronionych gatunków zwierząt, lokalizacji dawnych gniazd ptaków i potencjalnych miejsc zimowania nietoperzy oraz miejsc rozrodu płazów. Wycięcie drzew i krzewów stanowić będzie częściową utratę potencjalnych siedlisk lęgowych z całego obszaru inwestycji. Biorąc pod uwagę 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. Na terenie budowy wykopy zostaną zabezpieczone przed możliwością wpadania do nich zwierząt, w szczególności płazów, gadów i małych ssaków. Szczególną ochroną zostaną objęte tereny budowy najbardziej zbliżone do obszaru portu i linii brzegowej.

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 wypuszczane poza obszar inwestycji, przy czym ostatnia kontrola obecności zwierząt w wykopach zostanie przeprowadzona bezpośrednio przed zasypaniem wykopów (dno i ściany zostaną sprawdzone pod kątem obecności zwierząt). Prace związane z przekształceniem siedlisk (wstępne prace ziemne oraz wycinka drzew i krzewów) prowadzone będą poza

sezonem lęgowym, tj. w terminie od 1 września do końca lutego, lub pod nadzorem ornitologa. Pnie drzew sąsiadujących z obszarem prac zostaną zabezpieczone przed uszkodzeniem.

d) emisja i występowanie innych uciążliwości:

Oddziaływanie na klimat akustyczny, związane z etapem realizacji przedsięwzięcia będzie miało charakter emisji chwilowych, nieciągłych, o niskim i średnim natężeniu, występujących przy prowadzeniu prac ziemnych, rozbiórkowych i konstrukcyjno-budowlanych. Źródłem tych oddziaływań będzie poruszanie się po terenie budowy sprzętu budowlanego. Hałas będzie się charakteryzował dużą dynamiką zmian natężenia i będzie miał charakter lokalny i krótkotrwały, ustąpi po zakończeniu prac. W celu ograniczenia uciążliwości hałasowych, prace budowlane ograniczone zostaną jedynie do pory dnia i prowadzone będą w godzinach od 7.00 do 19.00. Na etapie użytkowania inwestycji 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, zlokalizowanych na ścianach budynków. Na terenie inwestycji przewidziano około 60 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, które poruszać się będą w systemie komunikacji wewnętrznej. Z powodu niewielkiego ruchu kołowego oraz ograniczenia prędkości ruchu pojazdów do 20km/h nie wystąpią przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu na terenach najbliższej zabudowy podlegającej ochronie akustycznej. Zanieczyszczenie powietrza w trakcie prowadzenia robót będzie powodowane przez emisje pyłu z przemieszczanych mas ziemnych, kruszywa i materiałów, prac rozbiórkowych oraz spalin z silników maszyn budowlanych i środków transportowych. Z uwagi na małą koncentrację maszyn budowlanych emisja spalin będzie występowała w krótkim okresie czasu, a jej wielkość nie będzie miała wpływu na stan sanitarny powietrza.

Na terenie realizacji planowanego przedsięwzięcia znajdują się czynne sieci wodno-kanalizacyjne, obsługujące istniejące budynki. Na etapie realizacji przedsięwzięcia do czasu wykonania nowych sieci planuje się wykorzystanie istniejącego przyłącza do sieci wodociągowej. Ścieki socjalno-gospodarcze odprowadzane będą do miejskiej oczyszczalni ścieków. Woda dostarczana będzie z miejskiej sieci wodociągowej. Ścieki z odwodnienia parkingów i ramp zjazdowych, po uprzednim podczyszczeniu w separatorze substancji ropopochodnych, odprowadzane będą do wewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej. Wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych i dachów planuje się częściowo zagospodarować na własnym terenie (powierzchniowo), a częściowo odprowadzić do wewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej. Zagospodarowanie wód deszczowych na etapie eksploatacji obiektu odbędzie poprzez odprowadzanie podczyszczonych uprzednio w separatorach z osadnikami wód opadowych z dachów oraz powierzchni utwardzonych do zbiornika portowego, zgodnie z uzyskanym pozwoleniem wodno-prawnym. Wszystkie ścieki bytowe pochodzące z pomieszczeń higieniczno-sanitarnych, wytwarzane na terenie planowanej inwestycji odprowadzane będą do projektowanej wewnętrznej sieci kanalizacji sanitarnej i dalej do miejskiej kanalizacji sanitarnej. Ścieki technologiczne przed wprowadzeniem do sieci

kanalizacji sanitarnej przeprowadzone zostaną przez wymagany przepisami separator.

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

Planowany obiekt nie jest zaliczany do zakładów o dużym ryzyku ani do zakładów stwarzających zwiększone zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej niemniej ochrona środowiska przed poważną awarią oznacza zapobieganie zdarzeniom mogącym powodować awarię oraz ograniczanie jej skutków dla ludzi i środowiska. Zapobieganie awariom i skutkom awarii, to przede wszystkim przestrzeganie zasad bezpieczeństwa w trakcie prowadzenia budowy jak i podczas wykonywania zadań w ramach funkcjonowania kompleksu wypoczynkowego. To również kontrola i utrzymanie we właściwym stanie technicznym, urządzeń i pojazdów oraz użytkowanie ich w sposób zgodny z ich przeznaczeniem, a także stosowanie się do zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego. W ramach funkcjonowania kompleksu przewiduje się zastosowanie zaawansowanych technologicznie urządzeń oraz wysokiej jakości materiałów zmniejszających możliwość potencjalnej awarii lub katastrofy.

Ze względu na rodzaj przedsięwzięcia oraz jego lokalizację, nie przewiduje się wystąpienia negatywnego oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na klimat i jego zmiany.

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

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

Na etapie eksploatacji budynku wytwarzane będą odpady z grupy 15 – odpady opakowaniowe (włącznie z selektywnie gromadzonymi komunalnymi odpadami opakowaniowymi), 16-odpady nieujęte w innych grupach, 17-odpady 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, 20 – odpady komunalne łączni z frakcjami gromadzonymi selektywnie.

W trakcie realizacji przedsięwzięcia wszystkie powstające na terenie centrum odpady będą selektywnie zbierane i tymczasowo magazynowane w wyznaczonych miejscach na terenie kompleksu. Odpady wytworzone na etapie eksploatacji inwestycji będą segregowane i gromadzone w odpowiednio wyznaczonych miejscach. Wszystkie powstające odpady będą przekazywane uprawnionym odbiorcom odpadów.

Masy ziemne zgromadzone w wyniku przeprowadzonych prac ziemnych związanych z posadowieniem obiektu budowlanego będą składowane krótkoterminowo na terenie inwestycji. Grunty nadające się do dalszego użytkowania zostaną rozplantowane w północnej części obszaru inwestycji.

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

Najbliżej zlokalizowane tereny zabudowy mieszkaniowej znajdują się od strony zachodniej, południowo-zachodniej względem granic działek, w odległości około 350 m. Występująca na danych obszarach zabudowa mieszkaniowa ma charakter rozproszonej zabudowy, o kilku kondygnacjach. W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru planowanej rozbudowy występuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – najbliższy zlokalizowany budynek znajduje się w odległości około 8m od granicy działki i około 17 m od planowanej zabudowy.

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 lokalizacji przedsięwzięcia graniczy z linią brzegową jeziora Niegocin. Strefa prac ziemnych w obszarze realizacji przedsięwzięcia oddalona będzie o około 40 m od brzegu jeziora Niegocin, umocnionego w tym miejscu elementami nabrzeża basenu portowego, co ograniczy ryzyko spływu ewentualnych zanieczyszczeń do jeziora.

Teren, na którym zaplanowano realizację przedmiotowego przedsięwzięcia objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Moniuszki, między Kanałem Niegocińskim, a granicą administracyjną miasta (Dz. U. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z dnia 2 grudnia 2015r. poz. 4409), z przeznaczeniem pod zabudowę usługową i mieszkaniową (10UM), teren sportu i rekreacji (19US) oraz zabudowę usługową, mieszkaniową jednorodzinną (11U/MN).

W związku z realizacją powyższego przedsięwzięcia nie przewiduje się możliwości wystąpienia katastrofy naturalnej i budowlanej.

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 funkcjonowaniem przedsięwzięcia. Z uwagi na skalę i zakres planowanego przedsięwzięcia oddziaływania będą miały zasięg lokalny.

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 zasięgiem oddziaływania obejmie obszar inwestycji oraz tereny bezpośrednio przylegające do terenu robót. Nasilenie tego oddziaływania będzie ograniczone do okresu budowy. Zanieczyszczenie powietrza w trakcie prowadzenia robót będzie powodowane przez emisję pyłu z przemieszczanych mas ziemnych, kruszywa i materiałów, prac rozbiórkowych oraz spalin z silników maszyn budowlanych i środków transportowych. Z uwagi na małą koncentrację maszyn budowlanych emisja spalin będzie występowała w krótkim okresie czasu, a jej wielkość nie będzie miała wpływu na stan sanitarny powietrza. Ewentualne uciążliwości będą ograniczone poprzez: systematyczne sprzątanie placu budowy, zraszanie w razie potrzeby wodą placu budowy, ograniczenie do minimum czasu pracy silników spalinowych maszyn i samochodów budowy na biegu jałowym, uważne ładowanie materiałów sypkich na samochody, przykrywanie plandekami skrzyń ładunkowych samochodów transportujących materiały sypkie oraz ograniczenie prędkości jazdy pojazdów samochodowych w rejonie budowy.

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 mazurskiego szlaku kolejowego między Elkiem, a Korszami.

f) *możliwości ograniczenia oddziaływania:*

- w celu ograniczenia uciążliwości hałasowych, prace budowlane ograniczone zostaną jedynie do pory dnia i prowadzone będą w godzinach od 7.00 do 19.00.

- w ramach funkcjonowania kompleksu przewiduje się zastosowanie zaawansowanych technologicznie urządzeń oraz wysokiej jakości materiałów zmniejszających możliwość potencjalnej awarii lub katastrofy naturalnej.
- w ramach zabezpieczenia obiektów przed negatywnym działaniem wody założono wprowadzenie sytemu drenażu opaskowego i liniowego zabezpieczającego posadowienie budynku.
- w projekcie ogrzewania budynków zastosowano szereg materiałów energooszczędnych wpływających na ograniczenie zapotrzebowania na energię cieplną (dobra izolacyjność przegród, ocieplenie dachu, izolacje przeciwwilgociowe fundamentów, wydajny system ogrzewania gazowego wraz z nowoczesną jednostką grzewczą).
- zraszanie w razie potrzeby wodą placu budowy, systematyczne sprzątanie placu budowy,
- tankowanie sprzętu mechanicznego będzie się odbywało poza terenem realizacji przedsięwzięcia,
- parkowanie maszyn i urządzeń budowlanych odbywać się będzie na terenach podwykonawców tj. poza terenem przedsięwzięcia,
- do ogrzewania obiektów kubaturowych kompleksu wykorzystane zostaną przyjazne środowisku technologie (kotłownie gazowe),
- zastosowany system wentylacji mechanicznej umożliwi racjonalne zarządzanie systemem grzewczym w budynkach,
- w budynkach, w częściach wspólnych oraz w zagospodarowaniu terenu przewiduje się zastosowanie energooszczędnych źródeł światła,
- do zagospodarowania terenu i przy elementach małej architektury wykorzystywane będą materiały naturalne (kamień, drewno) lub pochodzące z procesów recyklingu (kompozyty) nieszkodliwe dla środowiska.

Analiza materiału dowodowego pod kątem uwarunkowań wynikających z art. 63 ust. 1 ustawy ooś wskazała, iż planowane przedsięwzięcie nie jest położone na obszarach wodno-błotnych, innych obszarach o płytkim zaleganiu wód podziemnych (w tym siedlisk łęgowych oraz ujść rzek), obszarach wybrzeży i środowiska morskiego. Inwestycja planowana jest poza obszarami leśnymi i górskimi, poza obszarami objętymi ochroną, w tym poza strefami ochronnymi ujęć wód i zbiorników wód śródlądowych. Przedsięwzięcie będzie realizowane w sąsiedztwie jeziora Niegocin. Przedsięwzięcie nie jest zlokalizowane na obszarze uzdrowisk i ochrony uzdrowiskowej. W jego obrębie nie stwierdzono obszarów o szczególnych walorach historycznych, kulturowych lub archeologicznych, nie występują również obszary, na których standardy jakości środowiska zostały przekroczone lub istnieje prawdopodobieństwo ich przekroczenia. Inwestycja zlokalizowana jest poza granicami Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (GZWP). Analizowany teren położony jest poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu art. 16 pkt. 34 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2021 r, poz. 2233 z późn. zm.) oraz poza obszarami podlegającymi ochronie, na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r., poz. 916 z późn. zm.). Ponadto zamierzenie, ze względu na swój charakter oraz lokalizację, nie będzie źródłem transgranicznego oddziaływania na środowisko.

Planowane przedsięwzięcie pod względem hydrograficznym zlokalizowane jest w dorzeczu Wisły, dla którego opracowano *Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły*, przyjęty Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 18 października 2016 r. (Dz. U. z 2016 r. 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 ograniczanie 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, tak aby osiągnąć ich dobry stan.

Ponadto analizowane zamierzenie 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 wprowadzanie 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.

Projektowana inwestycja zlokalizowana jest w sąsiedztwie 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 popiętrzone, zabudowa, presja turystyczna, utrzymanie szlaku), której stan określono jako zły, a z oceny stanu wynika, iż jest ona zagrożona ryzykiem nieosiągnięcia celu środowiskowego. Zgodnie z art. 57 *Prawa wodnego* celem środowiskowym dla sztucznych i silnie zmienionych jednolitych części wód powierzchniowych jest ochrona tych wód oraz poprawa ich potencjału ekologicznego i stanu chemicznego, tak aby osiągnąć co najmniej dobry potencjał ekologiczny i dobry stan chemiczny wód powierzchniowych, a także zapobieganie pogorszeniu ich potencjału ekologicznego oraz stanu chemicznego.

Dla danej JCWP przedłużono termin osiągnięcia celu środowiskowego ze względu na brak możliwości technicznych.

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.

Z up. Burmistrza
Zastępcą Naczelnika
Wydziału Gospodarki Komunalnej
i Ochrony Środowiska

Edyta Polak
Edyta Polak

Załącznik do decyzji
WGK. 6220.14.2022.EP
z dnia 13.01.2023 r.
o środowiskowych uwarunkowaniach

Charakterystyka przedsięwzięcia polegającego na „Rozbudowie kompleksu mieszkalnego o projektowany budynek usługowy „H” wraz z garażem podziemnym, parkingiem zewnętrznym i infrastrukturą towarzyszącą, zlokalizowanego na dz. ozn. nr geod. 615/1, 615/2, 615/4 oraz 615/5 w Giżycku”.

Przedsięwzięcie polegać będzie na rozbudowie kompleksu mieszkalnego o projektowany budynek usługowy „H” wraz z garażem podziemnym i parkingiem zewnętrznym. Planowana rozbudowa powoduje przekroczenie parametrów dotyczących miejsc parkingowych dla całej inwestycji. Przedmiotowe przedsięwzięcie będzie powiązane z inwestycją, zlokalizowaną na działkach ozn. nr geod. 615/1, 615/2, 615/4 oraz 615/5, o łącznej powierzchni 3,6652 ha w Giżycku. Budynek „H” planowany jest na dz. ozn. nr geod. 615/1. W ramach rozbudowy przewidziano działania polegające na:

- budowie budynku usługowego „H” – o funkcji zakwaterowania turystycznego (apartamenty wypoczynkowe),
- budowie garażu podziemnego pod budynkiem „H” na 20 miejsc postojowych,
- wykonaniu parkingu zewnętrznego na 41 miejsc postojowych,
- wykonaniu ciągów komunikacyjnych pieszo-jezdnym przed budynkiem (przed wejściem głównym),
- zagospodarowaniu obszarów zieleni niskiej,
- wykonaniu sieci instalacji zewnętrznych i systemu oświetlenia zewnętrznego,
- rozbiórce istniejącego budynku parterowego,

We wskazanych, pozostałych obszarach inwestycji wykonane zostały lub aktualnie są wykonywane:

- budynki mieszkalne wielorodzinne „A-G”,
- budynek usługowy o funkcji stróżówki,
- garaże podziemne zlokalizowane pod budynkami „E” i „F”,
- garaż otwarty dwupoziomowy,
- miejsca parkingowe zewnętrzne, w tym miejsca dla osób niepełnosprawnych przy budynkach,
- miejsca składowania odpadów,
- ciągi komunikacyjne pieszo-jezdne,
- przestrzeń wypoczynkowa, plac zabaw dla dzieci,
- oświetlenie zewnętrzne dróg, ciągów pieszych i parkingów,
- infrastruktura techniczna – sieci instalacji zewnętrznych,
- obszary zieleni zagospodarowanej.
- w wyniku rozbudowy sumaryczna powierzchnia użytkowa garaży i parkingów (wszystkich kondygnacji garaży) wraz z infrastrukturą towarzyszącą wyniesie 6 409,79m², przy czym powierzchnia parkingów i garaży dotychczas wykonanych i w trakcie realizacji

wynosi 4 885,44 m², natomiast powierzchnia objęta planowaną rozbudową – 1 524,35 m². W ramach całego obszaru obejmującego dz. ozn. nr geod. 615/1, 615/2, 615/4 oraz 615/5 powstanie:

- 89 miejsc postojowych w garażach podziemnych,
- 70 miejsc postojowych na parkingach zewnętrznych,
- 114 miejsc postojowych w garażu dwupoziomowym otwartym.

Teren przy budynku „H” zostanie ogrodzony od strony południowo-zachodniej, przy granicy działki.

Analizowana inwestycja lokalizowana będzie w południowo - zachodniej części działki 615/1, w części północnej znajduje się nieutwardzony teren wykorzystywany jako parking i plac manewrowy oraz miejsce składowania materiałów budowlanych. W centralnej części znajduje się parterowy budynek przeznaczony do rozbiórki.

Planowany do budowy budynek będzie podpiwniczony, 5-kondygnacyjny (w tym jedna kondygnacja podziemna – garaż i poddasze użytkowe) z apartamentami do użytku turystycznego. Kondygnacja podziemna budynku zaprojektowana została jako garaż podziemny, zamknięty. Fundamenty oraz ściany zostaną wykonane z betonu wodoszczelnego w technologii „białej wanny”. Hala garażowa wyposażona będzie w system wentylacji mechanicznej. Posadzka garażu zostanie wykonana z lokalnymi spadkami w konstrukcji. Wjazd do garażu możliwy będzie od strony północno-zachodniej, poprzez komunikację wspólną z parkingiem zewnętrznym. Parking zewnętrzny zaprojektowano w systemie nawierzchni ażurowej. Miejsca postojowe, z wyjątkiem miejsc dla osób niepełnosprawnych wykończone zostaną betonowymi płytami ażurowymi, ułożonymi na warstwach podbudowy. Ciągi komunikacyjne wykonane zostaną z kostki betonowej pełnej.

Posadowienie budynku „H” ustalono na rzędnej 116,84 m n.p.m. W związku z powyższym możliwe jest wystąpienie wód gruntowych w wykopach, w zależności od okresu, w którym będą wykonywane. W przypadku wystąpienia wód gruntowych w wykopach, dopuszcza się przeprowadzenie bezinwazyjnego odwodnienia wykopu w trakcie trwania prac budowlanych. Prace te będą przeprowadzone z wykorzystaniem metod ograniczających wpływ inwestycji na wody gruntowe. Dopuszcza się zastosowanie takich metod jak: igłofiltry, odwodnienie tymczasowe, odwodnienie powierzchniowe.

Z up. Burmistrza
Zastępcą Naczelnika
Wydziału Gospodarki Komunalnej
i Ochrony Środowiska
Edyta Kulak

