

OŚRiL.6220.3.2019.BD

DECYZJA Nr 21/2021

o środowiskowych warunkowaniach

Na podstawie art. 71, art. 75 ust. 1 pkt 4 oraz art. 85 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r. poz. 247 z późn.zm.) – dalej zwana ustawą o oś w związku z § 3 ust. 1 pkt. 56a Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2016 r., poz. 71) a także art. 104, art. 105 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 735 z późn. zm.) – dalej zwany Kpa,

- po rozpatrzeniu wniosku Jarosława Wagner pełnomocnika spółki Hotele Korona Sp. z o.o. ul. Majdańska 1, 04-088 Warszawa,
- po zasięgnięciu opinii Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Legionowie oraz po uzgodnieniu warunków realizacji przedsięwzięcia przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie
- po przeprowadzeniu postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko ustalam środowiskowe warunki realizacji przedsięwzięcia polegającego na „Przebudowie, nadbudowie i rozbudowie budynku hotelowego na ośrodek z funkcją turystyczną, rekreacyjną i leczniczą w Jachrance, na działkach o nr ew. 339/1, 339/3, 339/4, 339/5, 339/6, 339/7, 339/8, 339/9, 339/10, 339/11, 339/12, 339/13, 339/14, 339/15, 339/16, 339/17, 339/18, 339/19, 339/20, 339/21, 339/22, 339/23, 339/24, 339/25, 339/26, 339/27, 339/28, 339/29, 339/30, 339/31, obręb 10 Jachranka, gm. Serock” i określam:

1. Rodzaj i miejsce realizacji przedsięwzięcia

Planowane do realizacji przedsięwzięcie pn. „Przebudowie, nadbudowie i rozbudowie budynku hotelowego na ośrodek z funkcją turystyczną, rekreacyjną i leczniczą w Jachrance, na działkach o nr ew. 339/1, 339/3, 339/4, 339/5, 339/6, 339/7, 339/8, 339/9, 339/10, 339/11, 339/12, 339/13, 339/14, 339/15, 339/16, 339/17, 339/18, 339/19, 339/20, 339/21, 339/22, 339/23, 339/24, 339/25, 339/26, 339/27, 339/28, 339/29, 339/30, 339/31, obręb 10 Jachranka, gm. Serock” zlokalizowane będzie na działkach o numerach ewid. 339/1, 339/3, 339/4, 339/5, 339/6, 339/7, 339/8, 339/9, 339/10, 339/11, 339/12, 339/13, 339/14, 339/15, 339/16, 339/17, 339/18, 339/19, 339/20, 339/21, 339/22, 339/23, 339/24, 339/25, 339/26, 339/27, 339/28, 339/29, 339/30, 339/31, obręb 10 Jachranka, gm. Serock powiat legionowski.

Całkowita powierzchnia działek, na których będzie zrealizowana inwestycja wynosi 105 204 m² tj. 10,5204 ha, teren jest częściowo zabudowany i ogrodzony.

Otoczenie inwestycji stanowią zabudowa niska o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, z pojedynczymi punktami usługowymi, obiekty o charakterze usługowo-rekreacyjnym oraz Jezioro Zegrzyńskie. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Serock, przyjętym Uchwałą Nr 277XXV/2016 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 7 listopada 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 10934 z dnia 8 grudnia 2016 r.) w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – Sekcja C2, część obrębu Jachranka, ww. działki położone są na terenie przeznaczonym pod tereny zabudowy usług turystyki i/lub usług nieucieżliwych.

Podstawowym założeniem inwestycji jest stworzenie przestrzeni z wzajemnie przenikającymi się funkcjami: innowacyjną medyczną, rozrywkową i rekreacyjną. Głównym założeniem jest zagospodarowanie obszaru nad Jezioro Zegrzyńskim, stworzenie przestrzeni dla wszystkich grup wiekowych, tj.: dzieci, młodzieży, dorosłych, osób starszych, rodzin. Planowane przedsięwzięcie powoduje, iż możliwe jest wielofunkcyjne wykorzystanie obszaru przedsięwzięcia: funkcje hotelowe, usługowe i wykreowanie funkcji rozrywkowych,

rekreacyjnych (źródła geotermalne) i programów medycznych w tej części wsi, świadczonych w oparciu o infrastrukturę dostosowaną do współczesnych norm, standardów i wymagań, a także oczekiwani użytkowników.

W skład zespołu zabudowy wejdą:

- budynek z funkcją turystyczną, rekreacyjną i leczniczą z wbudowaną wymiennikownią geotermalną z pompami ciepła i infrastrukturą towarzyszącą,
- zieleni towarzysząca i drobne formy zagospodarowania,
- parkingi samochodów osobowych,
- baseny zewnętrzne
- utwardzenia komunikacyjne i rekreacyjne,
- przyłącza infrastruktury technicznej,
- studnie wiercone wody użytkowej i pożarowej
- budynki ochrony ośrodka (portieria).

Charakterystyczne dane dotyczące planowanej inwestycji:

- powierzchnia obszaru – 105 204 m²,
- powierzchnia zabudowy – ok. 16 800 m² (w tym powierzchnia zabudowy istniejąca – 914 m²),
- powierzchnia parkingów – ok. 20 560 m²;
- powierzchnia dróg dojazdowych – ok. 6 000 m²;
- powierzchnia chodników i placów wycoczynkowych – ok. 6 500 m²;
- powierzchnia utwardzona istniejąca – ok. 2 600 m²
- powierzchnia biologicznie czynna – ok. 52 744 m²;
- liczba kondygnacji naziemnych – 6;
- liczba kondygnacji podziemnych – 1;
- łączna liczba miejsc postojowych – ok. 728.

Obecnie obszar planowanej inwestycji stanowi teren bezpośrednio przylegający i funkcjonalnie powiązany z obiektami Hotelu Windsor w Jachrance, które należą do inwestora. Na obszarze tym występuje częściowo zabudowa turystyczna – Lawenda Park Hotel oraz częściowo lasy typu boru świeżego, który został wyłączony z produkcji leśnej decyzją Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Warszawie ZW.224.1.549.2017.PW z dnia 21 listopada 2017 roku (załącznik 2). Pozostały obszar jest obecnie zagospodarowany w nie- wielkim stopniu i powiązany funkcjonalnie z infrastrukturą turystyczną istniejącą na obszarze przedsięwzięcia.

W promieniu około 10 km od planowanego przedsięwzięcia znajdują się (przynajmniej) mają swoje graniczne zasięgi): rezerwat przyrody „Zegrze”, rezerwat przyrody „Wieliszewskie Łęgi”, rezerwat przyrody „Jadwisin” oraz jego otulina, rezerwat przyrody „Wąwóz Szaniawskiego” oraz jego otulina. Wyżej wymienione formy ochrony przyrody nie znajdują się w zasięgu znaczącego oddziaływania przedsięwzięcia. Obszar objęty inwestycją położony jest w strefie zwykłej „Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu”. Zabudowa w najbliższym sąsiedztwie inwestycji charakteryzuje się dość niskim stopniem intensywności. Przeważa zabudowa niska (1-3 kondygnacje) o funkcji głównie mieszkaniowej jednorodzinnej, z pojedynczymi punktami usługowymi (mało powierzchniowe sklepy spożywcze i spożywczo-przemysłowe), położona na północny zachód i północny wschód od terenu inwestycji. Na południowy wschód od lokalizacji przedsięwzięcia zlokalizowane są wielokondygnacyjne obiekty o charakterze usługowo-rekreacyjnym: Hotel Windsor (należący do Inwestora) wraz z obiektami towarzyszącymi: Park Linowy Jachranka, Port Jachranka. Dalej na południowy wschód zlokalizowany jest Hotel Warszawianka.

2. Warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ochrony cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych i zabytków oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich:
 1. Na etapie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia należy podjąć następujące działania:
 - 1) drzewa przeznaczone do zachowania i znajdujące się w zasięgu pracy ciężkich maszyn (tj. drzewa znajdujące się w odległości do 5 m od granicy prowadzonych prac należy zabezpieczyć przed uszkodzeniami mechanicznymi, zgodnie z ogólnymi zasadami zabezpieczania zieleni; po zakończeniu prac budowlanych zabezpieczenia należy zdemontować;
 - 2) w bezpośrednim zasięgu koron drzew nie należy lokalizować dróg dojazdowych i placów technologicznych; miejsca składowania urobku, kruszyw, materiałów budowlanych i odpadów, należy zlokalizować poza zasięgiem koron drzew;
 - 3) w obrębie systemu korzeniowego drzew rosnących w bezpośrednim sąsiedztwie placu budowy, wykopy należy prowadzić ręcznie lub za pomocą mikrokoparek; korzenie odsłonięte w czasie wykopów zabezpieczyć przed bezpośrednim działaniem słońca, wiatru lub mrozu; w warunkach groźących przesuszeniem korzeni roślinność należy podlewać i utrzymywać korzenie w stanie wilgotnym;
 - 4) w przypadku konieczności zmiany poziomu podłoża w zasięgu koron drzew należy wykonać systemy napowietrzające glebę;
 - 5) prace przygotowawcze, w szczególności związane z wycinką drzew i krzewów prowadzić w okresie od 15 października do końca lutego lub poza tym okresem pod nadzorem przyrodniczym, w szczególności ornitologicznym i chiropterologicznym;
 - 6) przed rozpoczęciem robót sprawdzić teren budowy pod kątem obecności zwierząt i ewentualnie przenieść je poza linie rozgraniczające budowę;
 - 7) wszelkie „pułapki” (np. wloty do studzienek, głębokie wykopy) starannie zabezpieczyć przez wpadaniem i uwięzieniem w nich drobnych zwierząt;
 - 8) przed zasypaniem wykopów sprawdzić dno pod kątem obecności w nich zwierząt, a w przypadku stwierdzenia ewakuować je poza teren budowy;
 - 9) zbierany z terenu budowy humus składować w przyłmach zabezpieczonych przed przesuszeniem i wykorzystać do zagospodarowania nowego otoczenia inwestycji;
 - 10) na etapie realizacji prace budowlane, za wyjątkiem prac wymagających ciągłości procesu technologicznego oraz transport materiałów budowlanych prowadzić wyłącznie w godzinach od 6.00 do 22.00;
 - 11) na etapie realizacji inwestycji zabezpieczyć materiały pyliste przed rozwiewaniem (np. poprzez przykrywanie plandekami);
 - 12) powstające na etapie realizacji przedsięwzięcia odpady inne niż niebezpieczne magazynować selektywnie w wyznaczonym miejscu, w sposób zabezpieczający przed pyleniem, rozwiewaniem odpadów oraz zanieczyszczeniem środowiska, w tym gruntowo-wodnego; ww. odpady przekazywać uprawnionym odbiorcom do przetworzenia;
 - 13) odpady niebezpieczne mogące powstać na etapie realizacji przedsięwzięcia magazynować (w przypadku wystąpienia takiej konieczności) selektywnie w szczelnych i oznakowanych pojemnikach lub innych opakowaniach (odpornych na działanie substancji zawartych w odpadach) umieszczonych w wyznaczonym miejscu oraz w sposób chroniący ww. odpady przed czynnikami atmosferycznymi oraz możliwością powstawania wycieków/ścieków i zanieczyszczenia środowiska, w tym gruntowo-wodnego; miejsca magazynowania odpadów niebezpiecznych oznaczyć i zabezpieczyć przed dostępem osób nieupoważnionych i zwierząt; ww. odpady przekazywać uprawnionym odbiorcom do przetworzenia;
 - 14) prace budowlane wykonywać przy użyciu sprawnego technicznie sprzętu, eksploatowanego i

konserwowanego w sposób prawidłowy, który zapewni zabezpieczenie środowiska gruntowo-wodnego przed wyciekami płynów technicznych i paliw;

- 15) zaplecze budowlane oraz miejsca postoju maszyn na etapie realizacji inwestycji zlokalizować na terenie uszczelnionym i zabezpieczonym przed potencjalnym zanieczyszczeniem środowiska gruntowo-wodnego substancjami ropopochodnymi;
- 16) wszelkie prace ziemne prowadzić bez konieczności odwodnienia dna wykopów;
- 17) teren inwestycji na etapie realizacji i eksploatacji wyposażyć w środki (sorbenty) do neutralizacji rozlanych substancji ropopochodnych; w przypadku awaryjnego wycieku ww. substancji, zanieczyszczenie niezwłocznie usunąć, a zużyte środki do neutralizacji substancji ropopochodnych przekazać uprawnionym odbiorcom;
- 18) na etapie realizacji inwestycji ścieki bytowe odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych przewoźnych toalet; w przypadku zastosowania ww. zbiorników, należy je systematycznie opróżniać (nie można dopuścić do ich przepełnienia), a ich zawartość wywozić do oczyszczalni ścieków i/lub do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 19) na etapie eksploatacji wodę na potrzeby funkcjonowania inwestycji pobierać z istniejącego ujęcia własnego (dwóch działających naprzemiennie studni głębinowych) z czwartorzędowych, w ramach stwierdzonych zasobów eksploatacyjnych; prowadzić rejestr zużycia wody;
- 20) na etapie eksploatacji ścieki bytowe oraz ścieki z gastronomii odprowadzać do sieci kanalizacyjnej na warunkach uzyskanych od gestora ww. sieci; zastosować urządzenia podczyszczające (separatory tłuszczów) dla ww. ścieków z gastronomii;
- 21) wody basenowe (zrzut serwisowy i zrzut awaryjny) odprowadzać do sieci kanalizacyjnej na warunkach uzyskanych od gestora ww. sieci;
- 22) wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachowych odprowadzać wraz z wodami opadowymi i roztopowymi z terenów utwardzonych do szczelnych, podziemnych zbiorników retencyjnych; zastosować urządzenia podczyszczające dla ww. wód z terenów utwardzonych;
- 23) wody ze szczelnych, podziemnych zbiorników retencyjnych wykorzystywać w celach ogrodniczych (nawodnieniowych), w sposób nie powodujący zalewania terenów sąsiednich oraz niezmieniający stanu wody na gruncie, w szczególności kierunku natężenia i odpływu wód opadowych ze skłodała gruntów sąsiednich; nadmiar ww. wód odprowadzać do projektowanego, otwartego szczelnego zbiornika retencyjno-odparowywalnego;
- 24) zastosować separatory substancji ropopochodnych dla sekcji zbiorników A, B, wpustów W38 do W43 dla sekcji zbiorników D, dla sekcji zbiorników F, G, H;
- 25) system wodno-ściekowy oraz urządzenia podczyszczające regulamie i terminowo poddawać próbom szczelności i konserwacjom; wszelkie wykryte nieszczelności bądź awarie niezwłocznie usuwać;
- 26) w godzinach od 22.00 do 6.00 ograniczyć tryb pracy wszystkich urządzeń typu drycooler tak, aby równoważny poziom mocy akustycznej każdego z nich dla pory nocy nie przekraczał wartości 79 dB;
- 27) zaopatrzenie w ciepło na etapie eksploatacji inwestycji realizować ze źródła geotermalnego i współpracujących z nim pomp ciepła;
- 28) powstające na etapie eksploatacji przedsięwzięcia odpady niebezpieczne magazynować selektywnie w zamkniętych, szczelnych i oznakowanych pojemnikach lub innych opakowaniach (odpornych na działanie substancji zawartych w odpadach) umieszczonych w wyznaczonym miejscu o utwardzonym i szczelnym podłożu, w sposób chroniący ww. odpady przed czynnikami atmosferycznymi oraz możliwością powstawania wycieków/ścieków i zanieczyszczenia środowiska, w tym gruntowo-wodnego; miejsca magazynowania ww. odpadów oznaczyć i zabezpieczyć przed dostępem osób nieupoważnionych i zwierząt; ww. odpady przekazywać uprawnionym odbiorcom do przetworzenia;
- 29) powstające na etapie eksploatacji przedsięwzięcia odpady inne niż niebezpieczne magazynować

selektywnie w szczelnych pojemnikach, kontenerach lub innych opakowaniach (odpornych na działanie substancji zawartych w odpadach), umieszczonych w wyznaczonym miejscu, w sposób chroniący ww. odpady przed czynnikami atmosferycznymi oraz możliwością powstawania wycieków/ścieków i zanieczyszczenia środowiska, w tym gruntowo-wodnego; natomiast odpady ulegające biodegradacji (o kodzie 20 02 01, np. uszkodzone bądź przeterminowane produkty spożywcze) do czasu odbioru przez wyspecjalizowane firmy zewnętrzne przechowywać w chłodni; ww. odpady przekazywać uprawnionym odbiorcom do przetworzenia.

30) wykonanie ogrodzenia w formie systemowego ekranu akustycznego (SEA) o dobrych parametrach pogłosowego współczynnika pochłaniania dźwięku, wysokiej trwałości oraz estetyce o długości około 220 m wzdłuż granic działki ewidencyjnej 336/68 obr 10 Jachranka, gm. Serock

II. Wymagania dotyczące ochrony środowiska konieczne do uwzględnienia w dokumentacji wymaganej do wydania decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 ustawy ooś, w szczególności w projekcie budowlanym, w przypadku decyzji, o której mowa w art. 72 ust. 1 pkt 1 ustawy ooś – decyzji o pozwoleniu na budowę:

- 1) zainstalowanie ekranu akustycznego zlokalizowanego wzdłuż granicy działki ew. o nr 336/68, o długości nie mniejszej niż 220 m i wysokości nie mniejszej niż 2 m, który posiadać będzie izolacyjność akustyczną nie niższą niż 40 dB;
- 2) zmodernizowanie istniejącego obiektu hotelowego przeznaczonego do przebudowy w ramach inwestycji tak, aby na potrzeby funkcjonowania planowanego przedsięwzięcia zainstalowanie były urządzenia o maksymalnych poziomach mocy akustycznej wg poniższego wykazu:

Symbol	Rodzaj źródła hałasu	Poziom mocy akustycznej po zastosowaniu ewentualnych tłumików [dB]	Tryb pracy
NWK4A	centrala wentylacyjna	68	godz. 6-22
NWK4B	centrala wentylacyjna	68	godz. 6-22
NWR3	centrala wentylacyjna	68	całą dobę
NWK3	centrala wentylacyjna	68	godz. 6-22
NWR2	centrala wentylacyjna	68	całą dobę
NWK1	centrala wentylacyjna	68	godz. 6-22
NWR2	centrala wentylacyjna	68	całą dobę
NSZ1	centrala wentylacyjna	68	całą dobę
NWN1	centrala wentylacyjna	68	całą dobę
NWK2	centrala wentylacyjna	68	całą dobę
NWH1	centrala wentylacyjna	68	całą dobę
NWT1	centrala wentylacyjna	68	godz. 6-22
NWH2	centrala wentylacyjna	68	całą dobę
NWH3	centrala wentylacyjna	68	całą dobę
NWS1	centrala wentylacyjna	68	godz. 6-22
1N-1W	centrala wentylacyjna	75,4	całą dobę
1N-1W	centrala wentylacyjna	75,4	całą dobę
1N-1W	centrala wentylacyjna	75,4	całą dobę
1N-1W	centrala wentylacyjna	75,4	całą dobę
2N-2W	centrala wentylacyjna	78,3	całą dobę
2N-2W	centrala wentylacyjna	78,3	całą dobę
4N-4W	centrala wentylacyjna	76	godz. 6-22
6N-6W	centrala wentylacyjna	73,7	godz. 6-22
6N-6W	centrala wentylacyjna	73,7	godz. 6-22

7N-7W	centrala wentylacyjna	66,8	godz. 6-22
8N-8W	centrala wentylacyjna	79,2	godz. 6-22
9N-9W	centrala wentylacyjna	73,1	godz. 6-22
10N-10W	centrala wentylacyjna	73,1	godz. 6-22
WWR-12	wentylator	77	cała doba
WWR-11	wentylator	75	cała doba
WWSZ-01	wentylator	70	cała doba
WWN-01	wentylator	73	cała doba
WWR-05	wentylator	64	cała doba
WWR-06	wentylator	58	cała doba
WWR-04	wentylator	69	cała doba
WWR-03	wentylator	62	cała doba
WWR-10	wentylator	85	cała doba
WWR-07	wentylator	62	cała doba
WWR-08	wentylator	58	cała doba
WWR-09	wentylator	58	cała doba
WWR-01	wentylator	71	cała doba
WWR-02	wentylator	69	cała doba
WWK-01	wentylator	63	cała doba
WWK-02	wentylator	64	cała doba
WWK-03	wentylator	54	cała doba
WWH-02	wentylator	54	cała doba
WWH-05	wentylator	64	cała doba
WTP-02	wentylator	67	cała doba
WWH-06	wentylator	54	cała doba
WWH-07	wentylator	54	cała doba
WWH-01	wentylator	66	cała doba
WWH-02	wentylator	54	cała doba
WWT-07	wentylator	54	cała doba
WWT-08	wentylator	54	cała doba
WTP-01	wentylator	75	cała doba
WTP-03	wentylator	65	cała doba
WWH-03	wentylator	64	cała doba
WWH-08	wentylator	54	cała doba
WWH-10	wentylator	59	cała doba
WWH-09	wentylator	61	cała doba
WWS-01	wentylator	63	cała doba
WWT-06	wentylator	63	cała doba
WWT-01	wentylator	54	cała doba
WWT-03	wentylator	54	cała doba
WWT-05	wentylator	58	cała doba
WWT-02	wentylator	54	cała doba
WWH-11	wentylator	54	cała doba
W1	wentylator	61	cała doba
W2	wentylator	70,3	godz. 6-22
W3	wentylator	70,3	godz. 6-22
W4	wentylator	65,3	cała doba
W5	wentylator	65,3	cała doba
W6	wentylator	65,3	cała doba
DRY-01	drycooler	66,3	godz. 6-22
DRY-02	drycooler	87	cała doba
AGR-01	agregat wody lodowej	87	cała doba

- 3) zaprojektowanie naziemnych miejsc parkingowych w liczbie ok. 728;
 - 4) zaprojektowanie odprowadzania zanieczyszczeń, na potrzeby technologii pralni, emitorem poziomym/zadaszonym o minimalnej wysokości 25,0 m;
 - 5) zaprojektowanie odprowadzania zanieczyszczeń, na potrzeby technologii kuchni, emitorem poziomym/zadaszonym o minimalnej wysokości 25,0 m;
 - 6) zaprojektowanie otwartego szczytnego zbiornika retencyjno-odparowywalnego o pojemności wynoszącej minimum 1000 m³;
 - 7) zaprojektowanie systemu retencjonowania i odprowadzania wód opadowych i roztopowychz terenu inwestycji opartego o następujące sekcje:
 - zbiorników A o pojemności minimalnej wynoszącej ok. 480 m³;
 - zbiorników B o pojemności minimalnej wynoszącej ok. 960 m³;
 - zbiorników C o pojemności minimalnej wynoszącej ok. 160 m³;
 - zbiorników D o pojemności minimalnej wynoszącej ok. 480 m³;
 - zbiorników E o pojemności minimalnej wynoszącej ok. 320 m³;
 - zbiorników F o pojemności minimalnej wynoszącej ok. 320 m³;
 - zbiorników G o pojemności minimalnej wynoszącej ok. 10 m³;
 - zbiorników H o pojemności minimalnej wynoszącej ok. 10 m³;
 - 8) zastosowanie urządzeń podczyszczających (separatorów tłuszczów) dla ścieków z gastronomii.
3. Nie stwierdzam konieczności przeprowadzenia ponownej oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko w ramach postępowania w sprawie wydania decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 pkt 1 ustawy oos.
4. Nakładam obowiązek przedstawienia analizy poralizacyjnej w zakresie klimatu akustycznego. W terminie nie dłuższym niż 3 miesiące od rozpoczęcia eksploatacji planowanego przedsięwzięcia wykonać kontrolne pomiary poziomów hałasu na najbliższych terenach objętych ochroną akustyczną zgodnie z przepisami szczegółowymi w tym zakresie. W przypadku wystąpienia przekroczenia akustycznych standardów jakości środowiska niezwłocznie zaprojektować i zastosować zabezpieczenia akustyczne ograniczające emisję hałasu do środowiska. Skuteczność zastosowanych rozwiązań potwierdzić niezwłocznie kolejnymi pomiarami poziomów hałasu. Wyniki przeprowadzonych pomiarów wraz z opisem dokonanych korekt przedstawić Burmistrzowi Miasta i Gminy Serock, MWIOŚ w Warszawie, w terminie nie dłuższym niż dwa tygodnie od opracowania ich wyników.

5. Charakterystyka przedsięwzięcia stanowi załącznik do niniejszej decyzji.

Uzasadnienie

W dniu 20 marca 2019 r. do Burmistrza Miasta i Gminy w Serocku wpłynął wniosek Pana Jarosława Wagner pełnomocnika Hotelu Korona Sp. z o.o. ul. Majdafska 1, 04-088 Warszawa o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. „Przebudowie, nadbudowie i rozbudowie budynku hotelowego na ośrodek z funkcją turystyczną, rekreacyjną i leczniczą w Jachrance, na działkach o nr ew. 339/1, 339/3, 339/4, 339/5, 339/6, 339/7, 339/8, 339/9, 339/10, 339/11, 339/12, 339/13, 339/14, 339/15, 339/16, 339/17, 339/18, 339/19, 339/20, 339/21, 339/22, 339/23, 339/24, 339/25, 339/26, 339/27, 339/28, 339/29, 339/30, 339/31, obręb 10 Jachranka, gm. Serock”

Zgodnie z art. 75 ust. 1 pkt 4 ustawy oos organem właściwym do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jest wójt, burmistrz, prezydent miasta.

Do wniosku dołączono kartę informacyjną przedsięwzięcia, sporządzoną w marcu 2019 r. przez firmę HPC POLGEOL Spółka akcyjna, ul. Berezyńska 39, 03-908 Warszawa.

Burmistrz Miasta i Gminy Serock w dniu 5 kwietnia 2019 r. zawiadomił strony postępowania o wszczęciu postępowaniu oraz o wystąpieniu do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Legionowie oraz do Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Dębem o wyrażenie opinii w sprawie obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia (z uwagi na fakt, że ich liczba przekraczała 20 – dokonał tego w formie publicznego obwieszczenia: zamieszczonego na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta i Gminy w Serocku, na tablicy informacyjnej w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy w Serocku oraz w miejscu planowanej realizacji przedsięwzięcia).

Przedmiotowe przedsięwzięcie zalicza się do grupy przedsięwzięć wymienionych w § 3 ust. 1 pkt 50 lit. a) oraz § 3 ust 1 pkt 56, lit. b) *Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2016 r., poz. 71)* dla których może być wymagana ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Serock, przyjętym *Uchwałą Nr 277/XXVI/2016 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 7 listopada 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 10934 z dnia 8 grudnia 2016 r.) w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – Sekcja C2, część obrębu Jachranka*, działki o nr. ew. 339/1, 339/3, 339/4, 339/5, 339/6, 339/7, 339/8, 339/9, 339/10, 339/11, 339/12, 339/13, 339/14, 339/15, 339/16, 339/17, 339/18, 339/19, 339/20, 339/21, 339/22, 339/23, 339/24, 339/25, 339/26, 339/27, 339/28, 339/29, 339/30, 339/31, obręb 10 Jachranka, gm. Serock położone są na terenie przeznaczonym pod tereny zabudowy usług turystyki i/lub usług nieuciążliwych

Wszystkie ww. działki położone są w granicach:

- Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- częściowo strefy technicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV (dot. dz. nr 339/1, 339/13, 339/18, 339/24, 339/25, 339/26, 339/27, 339/28, 339/29, 339/30).

W dniu 19 kwietnia 2021 r. do Burmistrza Miasta i Gminy Serock wpłynęła opinia sanitarna Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Legionowie z dnia 17 kwietnia 2019 r. znak ZNS.471.1515.10.2019 stwierdzająca możliwość odstąpienia od obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko z następującym zastrzeżeniem: „*na etapie projektowania należy uwzględnić wszystkie zabezpieczenia wymienione w karcie informacyjnej w celu minimalizacji ryzyka negatywnego oddziaływania inwestycji na środowisko, a w szczególności roboty budowlane należy prowadzić w sposób niepowodujący zanieczyszczeń środowiska gruntowo-wodnego (w przypadkach stwierdzenia zanieczyszczenia gruntu substancjami ropopochodnymi należy go wymienić), należy zastosować odpowiednie środki techniczne, aby w trakcie budowy zapewnić komfort akustyczny ww środowisku uzyskując dopuszczalne poziomy hałasu na terenach zabudowy chronionej akustycznie. PPIS w opinii wskazał również, że prace budowlane w sąsiedztwie terenów podlegających ochronie akustycznej należy prowadzić wyłącznie w porze dziennej.*”

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie pismem znak WOOŚ-I.4240.341.2019.AGO.2 z dnia 28 maja 2019 r. wyraził opinię, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, wskazując jednocześnie, że zakres raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia powinien być zgodny z art. 66 ustawy ooŚ. Przy czym Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie zwrócił uwagę, że szczegółowej analizie należy poddać:

-określenie planowanego przedsięwzięcia na powietrze atmosferyczne: należy wykonać obliczenia rozprzestrzeniania się substancji w powietrzu, dla których określono poziomy dopuszczalne oraz dla tych, dla których określono wartości odniesienia (uwzględniające wszystkie emitowane substancje oraz wszystkie źródła emisji); obliczenia należy wykonać zgodnie z metodą Ministerstwa Środowiska i dostosowanym do niej programem obliczeniowym; należy przedstawić czytelną interpretację graficzną wyników tych obliczeń, pozwalającą na jednoznaczne stwierdzenie poziomów zanieczyszczeń w powietrzu oraz dołączyć wykaz

aktualnego stanu jakości powietrza atmosferycznego dla analizowanego terenu, dane wejściowe przyjęte do obliczeń oraz wydruki obliczeń;

- ochronę przed hałasem: należy wykonać analizę emisji hałasu do środowiska zgodnie z metodyką zalecaną przez Ministra Środowiska, a zatem z wykorzystaniem instrukcji zgodnej z polskimi normami i dostosowanym do nich programem obliczeniowym oraz przedstawić zagadnienia w formie graficznej, prezentującej zasięgi poszczególnych izofon w porze dnia i nocy oraz wskazującej tereny chronione akustycznie;

- gospodarkę wodno-ściekową: należy przedstawić informacje dotyczące przewidywanych ilości oraz sposób postępowania z ze ściekami bytowymi, technologicznymi oraz wodami opadowymi i roztopowymi pochodzącymi z dachów oraz powierzchni utwardzonych, jak również wpływu przedmiotowej inwestycji na środowisko gruntowo-wodne.

- ochronę przyrody, ze szczególnym uwzględnieniem: zgodności zamierzenia z ograniczeniami obowiązującymi na terenie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, wpływu przedsięwzięcia na przyrodę i krajobraz Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,

- wariantów przedsięwzięcia, w tym wariantów w zakresie zagospodarowania terenu, oddziaływań zamierzenia, w szczególności oddziaływań skumulowanych;

- oddziaływanie skumulowane: należy przedstawić analizę oddziaływania skumulowanego z przedsięwzięciami istniejącymi i planowanymi w sąsiedztwie przedmiotowej inwestycji.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie pismem z dnia 7 maja 2019 r. znak: WA.RZŚ.436.1.871.2019.ZZ02.PCWA.ZZŚ.2.1.1.441.2019.PC wyraził opinię, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia nie istnieje potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz tym samym wskazał na konieczność określenia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach warunków i wymagań, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 1 lit. b ustawy o os oraz nałożenie obowiązku działań, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 2 lit. b ustawy o os, z uwzględnieniem następujących elementów:

- podczas budowy stosować sprawny technicznie sprzęt i urządzenia budowlane,
- zaplecze budowy, a w szczególności miejsca postoju pojazdów i maszyn, lokalizować na utwardzonym terenie, zabezpieczającym przed przedostaniem się ewentualnych zanieczyszczeń do gruntu i wód,
- teren inwestycji wyposażyć w materiały sorpcyjne umożliwiające szybkie usunięcie ewentualnych wycieków olejów i paliw,
- w sytuacjach awaryjnych, takich jak np. wyciek paliwa, podjąć natychmiastowe działania w celu usunięcia awarii oraz usunięcia zanieczyszczonego gruntu =, zanieczyszczony grunt należy przekazać podmiotom uprawnionym do jego rekultywacji;
- na etapie realizacji niezanieczyszczone wody opadowe i roztopowe z terenu zaplecza budowy odprowadzać do gruntu w sposób niepowodujący zalewania terenów sąsiednich oraz nie zmieniając stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku i natężenia odpływu ww. wód znajdujących się na gruncie;
- na etapie realizacji ścieki bytowe odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych przewoźnych toalet, zbiorniki systematycznie opróżniać przez uprawnione podmioty,
- roboty ziemne prowadzić w sposób nienaruszający stosunków gruntowo-wodnych, a w szczególności ograniczający ingerencję w warstwy wodonośne;
- zdjętą warstwę ziemi (odkład) składować poza obszarami, na których znajdują się ciekły wodne, poza terenem zagrożonym powodzią;
- na etapie eksploatacji wodę na potrzeby funkcjonowania przedsięwzięcia pobierać z sieci wodociągowej; na etapie eksploatacji wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych, po uprzednim podczyszczeniu w separatorze substancji ropopochodnych do wymaganych parametrów, odprowadzać do kanalizacji miejskiej,
- na etapie eksploatacji ścieki bytowe odprowadzać do kanalizacji miejskiej,

– odpady magazynować w sposób selektywny, a następnie sukcesywnie przekazywać do odbioru podmiotom posiadającym stosowne zezwolenia w zakresie gospodarowania odpadami.

Planowane przedsięwzięcie położone jest w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu ustanowionym Rozporządzeniem Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Zgodnie z § 6 ust 1 pkt 2) tegoż Rozporządzenia w strefie zwykłej Obszaru zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o *udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*. Jest to realizacja delegacji ustawowej do wprowadzenia w ustanawianych obszarach chronionego krajobrazu zakazów, o których mowa w art. 24 ust 1 *ustawy o ochronie przyrody (Dz.U. z 2021 r. poz. 1098 t.j.)*.

Stosowne zapisy Rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego należało odnieść do ustawy o *ochronie przyrody*. Zgodnie z art. 24 ust.3 w/w ustawy zakaz ten nie dotyczy realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na ochronę przyrody i ochronę krajobrazu obszaru chronionego krajobrazu. W takim przypadku, gdy planowane przedsięwzięcie ma być realizowane na obszarze chronionego krajobrazu i należy do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagane jest przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko.

W związku z powyższym Burmistrz Miasta i Gminy Serock postanowił w przedmiotowej sprawie nałożyć obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, w zakresie ustalonym w art. 66 ustawy oos – Postanowienie 35/2019 z dnia 12 czerwca 2019 r. zawieszając postępowanie do czasu otrzymania raportu – Postanowienie 36/2019 z dnia 12 czerwca 2019 r.

W dniu 14 czerwca 2019 r. do tut. Urzędu został złożony raport o oddziaływaniu na środowisko, sporządzony zgodnie z wymaganiami określonymi w Postanowieniu 35/2019 Burmistrza Miasta i Gminy Serock z dnia 12 czerwca 2019 r., w związku z czym przedmiotowe postępowanie zostało podjęte. W związku z negatywnym zapiniowaniem pierwotnego raportu przez RDOŚ w Warszawie, Inwestor został wezwany przez organ do złożenia jednolitej wersji raportu. Jednolita wersja raportu uwzględniająca wszystkie wezwania organu wpłynęła w dniu 21 lipa 2020 r.

W toku dalszych czynności, na postawie art. 77 ust. 1 ustawy oos Burmistrz Miasta i Gminy Serock wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z prośbą o uzgodnienie warunków realizacji przedsięwzięcia oraz do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Legionowie o opinię.

W trakcie procedury administracyjnej, Burmistrz Miasta i Gminy Serock zawiadomił (poprzez podanie do publicznej wiadomości) o możliwości składania uwag i wniosków dotyczących planowanego przedsięwzięcia wskazując jednocześnie termin oraz określając możliwe sposoby wnoszenia uwag i wniosków. Zawiadomienie zostało wysłane do stron postępowania, zamieszczone na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta i Gminy w Serocku, na tablicy urzędowej w siedzibie organu, w miejscu realizacji przedsięwzięcia jak również opublikowane w prasie o charakterze lokalnym. W związku z kolejnymi wezwaniami do uzupełnienia raportu oos jak również uzupełnieniami i składanymi wyjaśnieniami, zawiadomienie było dokonywane pięciokrotnie.

W dniu 29 lipca 2019 r. wpłynęły uwagi i zastrzeżenia do „*Raportu ...*” wniesione przez Państwa Andrzeja i Agnieszkę Szaga reprezentowanych przez adw. Karola Podgórnego Podgórny & Rutkowski Adwokaci Spółka Partnerska ul. Kościuski 97, 05-120 Legionowo dotyczące posadowienia ekranów akustycznych wzdłuż granicy projektowanej inwestycji tak, aby odgradzały działkę nr ew. 336/19 od projektowanego parkingu. W związku z powyższym, realizując zasadę wynikającą z art. 7 KPA – polegającą na podejmowaniu wszelkich czynności niezbędnych do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego, jak również mając na względzie interes społeczny i słuszny obywateli, uwagi te zostały przekazane pełnomocnikowi Inwestora celem zajęcia stanowiska w terminie 7 dni od daty otrzymania pisma. Wyjaśnienia wpłynęły w dniu 30 sierpnia 2019 r., w których to Inwestor przychylił się do wniesionych uwag oraz zobowiązał się do wykonania ogrodzenia w formie systemowego ekranu akustycznego (SEA) o dobrych parametrach pogłosowego współczynnika pochłaniania

dźwięku, wysokiej trwałości oraz estetyce o długości około 220 m wzdłuż granic działki ewidencyjnej 336/68 co pozwoli na oddzielenie od terenu przedsięwzięcia działek sąsiednich. Stanowić to będzie dodatkowe ograniczenie emisji hałasu oraz powstanie bariery dla rozprzestrzeniania się zanieczyszczeń na obszar działek sąsiednich od strony północno-zachodniej z terenu parkingu należącego do projektowanego przedsięwzięcia oraz odizolowanie zlokalizowanych tam budynków od hałasu i spalin emitowanych ze strefy parkingu.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Legionowie zaopiniował pozytywnie realizację ww. przedsięwzięcia (opinia z dnia 24 sierpnia 2020 r. znak ZNS.471.2836.16.2020), pod warunkiem, iż w projekcie budowlanym oraz w trakcie budowy i eksploatacji zostaną uwzględnione wszystkie wymienione w raporcie działania i zabezpieczenia w celu minimalizacji ryzyka negatywnego oddziaływania na środowisko.

W trakcie dokonywania wymaganych prawem uzgodnień, Inwestor był kilkakrotnie wzywany do uzupełnienia braków oraz wyjaśnień informacji zawartych w przedłożonym raporcie o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko. Ostatecznie, Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie uzgodnił realizację przedsięwzięcia postanowieniem z dnia 9 lipca 2021 r. znak WOOŚ-I.4221.170.2020.AGO

Po uzyskaniu wszystkich wymaganych prawem uzgodnień i opinii, na podstawie art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. *Kodeks postępowania administracyjnego* (Dz. U. z 2021 poz. 735 z późn. zm.) Burmistrz Miasta i Gminy Serock w dniu 16 sierpnia 2021 r. zawiadomił (poprzez podanie do publicznej wiadomości) o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań w przedmiotowej sprawie.

Zawiadomienie zostało wysłane do Stron postępowania, zamieszczone na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta i Gminy w Serocku, na tablicy urzędowej w siedzibie organu, w miejscu realizacji przedsięwzięcia.

W toku prowadzonego postępowania administracyjnego, uwzględniającego analizę przedstawionego przez Inwestora raportu o oddziaływaniu na środowisko przedsięwzięcia polegającego na „Przebudowie, nadbudowie i rozbudowie budynku hotelowego na ośrodek z funkcją turystyczną, rekreacyjną i leczniczą w Jachrance, na działkach o nr ew. 339/1, 339/3, 339/4, 339/5, 339/6, 339/7, 339/8, 339/9, 339/10, 339/11, 339/12, 339/13, 339/14, 339/15, 339/16, 339/17, 339/18, 339/19, 339/20, 339/21, 339/22, 339/23, 339/24, 339/25, 339/26, 339/27, 339/28, 339/29, 339/30, 339/31, obręb 10 Jachranka, gm. Serock”, opinie i uzgodnienia właściwych organów, wyjaśnienia i uzupełnienia co do charakteru przedsięwzięcia wniesione przez Inwestora na wezwanie Burmistrza Miasta i Gminy Serock oraz w oparciu o wiedzę własną Organu ustalono, co następuje:

Planowane do realizacji przedsięwzięcie będzie zlokalizowane na działkach o nr ew. 339/1, 339/3, 339/4, 339/5, 339/6, 339/7, 339/8, 339/9, 339/10, 339/11, 339/12, 339/13, 339/14, 339/15, 339/16, 339/17, 339/18, 339/19, 339/20, 339/21, 339/22, 339/23, 339/24, 339/25, 339/26, 339/27, 339/28, 339/29, 339/30, 339/31, obręb 10 Jachranka, gm. Serock”.

Przedmiotowe przedsięwzięcie zalicza się do grupy przedsięwzięć wymienionych w § 3 ust. 1 pkt 50 lit. a) oraz § 3 ust 1 pkt 56, lit. b) *Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko* (Dz. U. z 2016 r., poz. 71) dla których może być wymagana ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Serock, przyjętym Uchwałą Nr 277/XXV/2016 *Rady Miejskiej w Serocku z dnia 7 listopada 2016 r.* (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 10934 z dnia 8 grudnia 2016 r.) w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – Sekcja C2, część obrębu Jachranka, działki o nr. ew. 339/1, 339/3, 339/4, 339/5, 339/6, 339/7, 339/8, 339/9, 339/10, 339/11, 339/12, 339/13, 339/14, 339/15, 339/16, 339/17, 339/18, 339/19, 339/20, 339/21, 339/22, 339/23, 339/24, 339/25, 339/26, 339/27, 339/28, 339/29, 339/30, 339/31, obręb 10 Jachranka, gm. Serock położone są na terenie przeznaczonym pod tereny zabudowy usług turystyki i/lub usług nieuciążliwych

Wszystkie ww. działki położone są w granicach:

- Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- częściowo strefy technicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV (dot. dz. nr 339/1, 339/13, 339/18, 339/24, 339/25, 339/26, 339/27, 339/28, 339/29, 339/30).

W skład zespołu zabudowy wejdą:

- budynek z funkcją turystyczną, rekreacyjną i leczniczą z wbudowaną wymienni-kownią geotermalną z pompami ciepła i infrastrukturą towarzyszącą,
- zielen towarzysząca i drobne formy zagospodarowania,
- parkingi samochodów osobowych,
- baseny zewnętrzne
- utwardzenia komunikacyjne i rekreacyjne,
- przylązca infrastruktury technicznej,
- studnie wiercone wody użytkowej i pożarowej
- budynek ochrony ośrodka (portiermia). Charakterystyczne dane dotyczące planowanej inwestycji:
- powierzchnia obszaru – 105 204 m²,
- powierzchnia zabudowy – ok. 16 800 m² (w tym powierzchnia zabudowy istniejąca – 914 m²),
- powierzchnia parkingów – ok. 20 560 m²;
- powierzchnia dróg dojazdowych – ok. 6 000 m²;
- powierzchnia chodników i placów wypoczynkowych – ok. 6 500 m²;
- powierzchnia utwardzona istniejąca – ok. 2 600 m²
- powierzchnia biologicznie czynna – ok. 52 744 m²;
- liczba kondygnacji naziemnych – 6;
- liczba kondygnacji podziemnych – 1;
- łączna liczba miejsc postojowych – ok. 728.

Obecnie obszar planowanej inwestycji stanowi teren bezpośrednio przylegający i funkcjonalnie powiązany z obiektami Hotelu Windsor w Jachrance, które należą do Inwestora. Na obszarze tym występuje częściowo zabudowa turystyczna – Lawenda Park Hotel oraz częściowo lasy typu boru świeżego, który został wyłączony z produkcji lesnej decyzją Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Warszawie ZW.224.1.549.2017.PW z dnia 21 listopada 2017 roku. Pozostały obszar jest obecnie zagospodarowany w niewielkim stopniu i powiązany funkcjonalnie z infrastrukturą turystyczną istniejącą na obszarze przedsięwzięcia.

W promieniu około 10 km od planowanego przedsięwzięcia znajdują się (przynajmniej mają swoje graniczne zasięgi): rezerwat przyrody „Zegrze”, rezerwat przyrody „Wieliszewskie Łęgi”, rezerwat przyrody „Jadwisin” oraz jego otulina, rezerwat przyrody „Wąwóz Szaniawskiego” oraz jego otulina. Wyżej wymienione formy ochrony przyrody nie znajdują się w zasięgu znaczącego oddziaływania przedsięwzięcia. Obszar objęty inwestycją położony jest w strefie zwykłej „Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu”.

Zabudowa w najbliższym sąsiedztwie inwestycji charakteryzuje się dość niskim stopniem intensywności. Przeważa zabudowa niska (1-3 kondygnacje) o funkcji głównie mieszkaniowej jednorodzinnej, z pojedynczymi punktami usługowymi położona na północny zachód i północny wschód od terenu inwestycji.

Na południowy wschód od lokalizacji przedsięwzięcia zlokalizowane są wielokondygnacyjne obiekty o charakterze usługowo-rekreacyjnym: Hotel Windsor (należący do Inwestora) wraz z obiektami towarzyszącymi: Park Linowy Jachranka, Port Jachranka. Dalej na południowy wschód zlokalizowany jest Hotel Warszawianka.

Wariant wybrany przez wnioskodawcę polega na realizacji inwestycji, tj. na przebudowie, nadbudowie i rozbudowie budynku hotelowego na ośrodek z funkcją turystyczną, rekreacyjną i leczniczą w Jachrance. Miejsca parkingowe zapewnione będą przed budynkiem kompleksu. Dostawa gazu ziemnego, energii elektrycznej oraz odprowadzanie ścieków będzie się odbywało za pomocą istniejącej infrastruktury. Odbiór odpadów zapewniony będzie przez odpowiednie firmy posiadające stosowne uprawnienia. Woda do celów bytowych i pożarowych zapewniana będzie z istniejących studni wierconych. Zapotrzebowanie na ciepło zapewniane będzie ze źródła geotermalnego i współpracujących z nim pomp ciepła. Dojazd do planowanej Inwestycji zapewniony będzie poprzez istniejący zjazd publiczny z drogi publicznej nr 1802W o randze drogi

powiatowej oznaczonej jako ul. Zegrzyńska. Obsługa komunikacyjna projektowanego obiektu odbywać się będzie przez projektowane drogi wewnętrzne pełniące również rolę dróg pożarowych. Drogi wewnętrzne, parkingi i pozostałe powierzchnie utwardzone wyposażone zostaną w stosowną sieć odprowadzającą wodę z ich powierzchni, aby zanieczyszczenia nie dostały się do wód gruntowych. Na pozostałym niezabudowanym terenie wykonana zostanie powierzchnia biologicznie czynna, pełniąca funkcje m.in. izolacyjne i estetyczne.

W zakresie rozwiązań chroniących środowisko w zakresie ochrony przed hałasem i wibracjami, powietrza, gleb, wód powierzchniowych i powierzchniowych, szaty roślinnej gospodarki odpadami zakłada się stosowanie dostępnych technik i metod niwelacji oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na środowisko.

W czasie realizacji inwestycji mogą wystąpić następujące oddziaływania na środowisko:

- emisja zanieczyszczeń do powietrza powstająca w wyniku transportu samochodowego,
- emisja hałasu z pracy urządzeń i sprzętu budowlanego,
- emisja ścieków socjalno-bytowych (ścieki odprowadzane będą do kanalizacji gminnej)
- emisja odpadów (postępowanie z odpadami zgodne będzie z obowiązującą ustawą o odpadach, selekcja i odbiór zapewniony zostanie przez wyspecjalizowane firmy)

W czasie eksploatacji inwestycji mogą wystąpić następujące oddziaływania na środowisko:

- emisja zanieczyszczeń do powietrza powstająca w wyniku transportu samochodowego,
- emisja hałasu z pracy central wentylacyjnych i transportu samochodowego,
- emisja ścieków socjalno-bytowych (ścieki odprowadzane będą do kanalizacji gminnej),
- spływ wód opadowych (wody opadowe z dachów i terenów utwardzonych od- prowadzane będą do szczylnych podziemnych zbiorników wody opadowej w celu ich wykorzystania do zasilania systemów nawadniających),
- emisja odpadów (postępowanie z odpadami zgodne będzie z obowiązującą ustawą o odpadach, selekcja i odbiór zapewniony zostanie przez wyspecjalizowane firmy).

W trakcie realizacji przedsięwzięcia wystąpi emisja substancji do powietrza oraz hałasu spowodowana eksploatacją sprzętu budowlanego i środków transportu. Z uwagi na fakt, że uciążliwości te będą miały charakter okresowy – ustąpią po zakończeniu prac realizacyjnych – Burmistrz Miasta i Gminy Serock, za organami uzgadniającymi przedmiotową inwestycję, wprowadził w niniejszej decyzji warunki mające na celu ograniczenie emisji hałasu czy też zabezpieczenie środowiska gruntowo – wodnego. Wskazano także sposób postępowania z odpadami powstającymi w trakcie realizacji przedsięwzięcia.

Odnosząc się do fazy eksploatacji przedsięwzięcia:

- a) dokonano analizy kwestii poboru wód, sposobu zagospodarowania ścieków i wód opadowych i roztopowych. Pobór wód na potrzeby funkcjonowania obiektu realizowany będzie z istniejącego ujęcia własnego (dwóch działających naprzemiennie studni głębinowych) z ujęć czwartorzędowych w ramach stwierdzonych zasobów eksploatacyjnych, prowadzony będzie rejestr jej zużycia, ścieki bytowe odprowadzane będą do sieci kanalizacyjnej a wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachowych odprowadzane wraz z wodami opadowymi i roztopowymi z terenów utwardzonych do szczylnych podziemnych zbiorników retencyjnych. Należy zastosować urządzenia podczyszczające dla ww. wód z terenów utwardzonych. Woda ze szczylnych pojemników będzie wykorzystywana w celach ogrodniczych. Uznać zatem należy, że eksploatacja przedmiotowej inwestycji nie będzie miała negatywnego wpływu na środowisko gruntowo – wodne oraz na wody powierzchniowe i podziemne.
- b) Funkcjonowanie przedsięwzięcia wiązać się będzie z powstawaniem odpadów (niebezpiecznych i innych niż niebezpieczne), niemniej jednak zachowanie warunków określonych w niniejszej decyzji stanowić będzie dostateczne zabezpieczenie środowiska przed zanieczyszczeniem oraz zapewnić będzie bezpieczeństwo życia i zdrowia ludzi w związku z magazynowaniem odpadów.
- c) W trakcie eksploatacji przedsięwzięcia głównymi źródłami emisji hałasu będą systemy wentylacyjne i klimatyzacyjne planowanych do budowy obiektów. Przedłożona analiza oddziaływania w zakresie

emisji hałasu wykazała, że przy zachowaniu warunków określonych w niniejszej decyzji eksploatacja planowanego przedsięwzięcia nie spowoduje przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach chronionych akustycznie.

Przedmiotowa inwestycja polegająca na „Przebudowie, nadbudowie i rozbudowie budynku hotelowego na ośrodek z funkcją turystyczną, rekreacyjną i leczniczą w Jachrance, na działkach o nr ew. 339/1, 339/3, 339/4, 339/5, 339/6, 339/7, 339/8, 339/9, 339/10, 339/11, 339/12, 339/13, 339/14, 339/15, 339/16, 339/17, 339/18, 339/19, 339/20, 339/21, 339/22, 339/23, 339/24, 339/25, 339/26, 339/27, 339/28, 339/29, 339/30, 339/31, obręb 10 Jachranka, gm. Serock” zlokalizowana będzie w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązuja zakazy ustanowione Rozporządzeniem Nr 3 Wojewody mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2007 r., Nr 42 poz. 870 ze zmianami). Najbliższy obszar Natura 2000 Świetliste dąbrowy i grądy w Jablonnej PLH140045 znajduje się w odległości około 930 m w kierunku północnym. Inwestycja znajdować się będzie poza granicami terenów stanowiących istotne powiązania ekologiczne pomiędzy obszarami Natura 2000.

W celu zabezpieczenia istniejącej zieleni wysokiej znajdującej się w bezpośrednim sąsiedztwie planowanej do realizacji inwestycji wprowadzono odpowiednie warunki w niniejszej decyzji. Celem ochrony zwierząt butylujących na terenie przedsięwzięcia określono warunki rozpoczęcia prac.

W przypadku stwierdzenia występowania na terenie inwestycji gatunków chronionych ewentualnie, jeśli działania inwestycyjne będą naruszać zakazy w stosunku do gatunków objętych ochroną, Inwestor zobowiązany jest do uzyskania zezwolenia wymaganego art. 56 ustawy o *ochronie przyrody* na odstępstwa od zakazów.

Ze względu na charakter planowanego przedsięwzięcia a także na jego lokalizację nie stwierdzono możliwości wystąpienia transgranicznego oddziaływania.

Z uwagi na fakt, że przedsięwzięcie nie jest zaliczane do zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii, organ nie określił wymogów w zakresie przeciwdziałania skutkom awarii przemysłowych. Charakter przedsięwzięcia nie wymaga konieczności utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania.

Materiał dowodowy w niniejszej sprawie jest kompletny, prawidłowy, merytorycznie uzasadniony i logiczny, zawiera wszystkie elementy i dane, których zgromadzenie było warunkiem na poczynienie właściwych ocen w zakresie środowiskowych uwarunkowań realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia. Wszystkie treści zawarte w raporcie o środowiskowych uwarunkowaniach oraz w jego uzupełnieniach, zostały sformułowane w sposób profesjonalny i z uwzględnieniem wymogów specjalistycznej wiedzy.

W oparciu o zgromadzony materiał dowodowy należy uznać, że okoliczności wynikające z przygotowanych opracowań zostały w toku postępowania dostatecznie udowodnione. Wątpliwości w szczególności nie budzi rzetelność opracowanych na zlecenie wnioskodawcy dokumentów, ich bezstronny charakter oraz spełnienie wymogów formalnych i prawnych raportu.

Mając powyższe na uwadze, orzeczono jak w sentencji.

Pouczenie

1. Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie za pośrednictwem Burmistrza Miasta i Gminy Serock w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.
2. Zgodnie z art. 127a Kpa w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.
3. Prawomocność decyzji musi zostać potwierdzona przez organ wydający decyzję, poprzez zamieszczenie w niej odpowiedniej klauzuli.
4. Zgodnie z art. 72 ust 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o *udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz. U. z 2021 r. poz. 247 z późn. zm.) decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dołącza się do wniosku

o wydanie decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 pkt 1 - 13 w/w ustawy. Wniosek ten powinien być złożony nie później niż przed upływem sześciu lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna. Powyższy termin może ulec wydłużeniu o cztery lata, jeżeli realizacja planowanego przedsięwzięcia przebiega etapowo oraz nie zmieniły się warunki określone w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Opłatę skarbową w kwocie 205,00 zł
zapłacono w dniu 20.03.2019 r.
gotówką, nr pokwitowania
na rachunek UMiG Serock
28 2013 0006 2007 0015 0994 0002



M. Baboła
Z up. Burmistrza
M. Baboła, Serock
Załącznica Burmistrza
Marek Baboła

Otrzymują:

1. Pan Jarosław Wagner - pełnomocnik spółki Hotele Korona Sp. z o.o. ul. Majdańska 1, 04-088 Warszawa
2. Strony postępowania przez obwieszczenie zgodnie z art. 49 kpa.
3. a/a

Otrzymują do wiadomości (po uzyskaniu przez decyzję przymiotu ostateczności):

1. Marszałek Województwa Mazowieckiego
2. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie
3. Starosta Legionowski

Art. 49 kpa, § 1. Jeżeli przepis szczególny tak stanowi, zawiadomienie stron o decyzjach i innych czynnościach organu administracji publicznej może nastąpić w formie publicznego obwieszczenia, w innej formie publicznego ogłoszenia z wyjątkowo przyjętej w danej miejscowości lub przez udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej właściwego organu administracji publicznej.

§ 2. Dzień, w którym nastąpiło publiczne obwieszczenie, inne publiczne ogłoszenie lub udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej wskazuje się w treści tego obwieszczenia, ogłoszenia lub w Biuletynie Informacji Publicznej. Zawiadomienie uważa się za dokonane po upływie czterech dni od dnia, w którym nastąpiło publiczne obwieszczenie, inne publiczne ogłoszenie lub udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej

Charakterystyka przedsięwzięcia

Przedsięwzięcie polega na przebudowie, nadbudowie i rozbudowie budynku hotelowego na ośrodek z funkcją turystyczną, rekreacyjną i leczniczą w Jachrance na działkach nr ewid. 339/1, 339/3, 339/4, 339/5, 339/6, 339/7, 339/8, 339/9, 339/10, 339/11, 339/12, 339/13, 339/14, 339/15, 339/16, 339/20, 339/21, 339/22, 339/23, 339/24, 339/2, 339/26, 339/27, 339/28, 339/29, 339/30, 339/31 obr. 10 Jachranka.

Investorem przedsięwzięcia są Hotele Korona Sp. z o.o. z siedzibą: 04-088 Warszawa, ul. Majdańska 1.
Z opisu zadania inwestycyjnego zawartego w raporcie wynika, że planowana jest przebudowa, nadbudowa i rozbudowa budynku hotelowego na ośrodek z funkcją turystyczną, rekreacyjną i leczniczą w Jachrance.

Przedsięwzięcie planowane jest na działkach o nr ewid. 339/1, 339/3, 339/4, 339/5, 339/6, 339/7, 339/8, 339/9, 339/10, 339/11, 339/12, 339/13, 339/14, 339/15, 339/16, 339/20, 339/21, 339/22, 339/23, 339/24, 339/2, 339/26, 339/27, 339/28, 339/29, 339/30, 339/31 obr. 10 Jachranka położonych w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Przedmiotowe przedsięwzięcie zalicza się do grupy przedsięwzięć wymienionych w § 3 ust. 1 pkt 50 lit. a) oraz § 3 ust 1 pkt 56, lit. b) *Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2016 r., poz. 71)* dla których może być wymagana ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Serock, przyjętym Uchwałą Nr 277/XXVI/2016 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 7 listopada 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 10934 z dnia 8 grudnia 2016 r.) w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – Sekcja C2, część obręb Jachranka, działki o nr. ew. 339/1, 339/3, 339/4, 339/5, 339/6, 339/7, 339/8, 339/9, 339/10, 339/11, 339/12, 339/13, 339/14, 339/15, 339/16, 339/17, 339/18, 339/19, 339/20, 339/21, 339/22, 339/23, 339/24, 339/25, 339/26, 339/27, 339/28, 339/29, 339/30, 339/31, obręb 10 Jachranka, gm. Serock położone są na terenie przeznaczonym pod tereny zabudowy usług turystyki i/lub usług nieuciążliwych.

Powierzchnia objęta opracowaniem wynosi 105 204 m², planowana powierzchnia zabudowy to ok. 16 800 m² (łącznie z zabudową istniejącą), sumaryczna powierzchnia utwardzona to ok. 52 744 m².

Obszar planowanej inwestycji stanowi teren bezpośrednio przylegający i funkcjonalnie powiązany z obiektami Hotelu Windsor w Jachrance, które należą do inwestora.
W skład zespołu zabudowy wejść:

- budynek z funkcją turystyczną, rekreacyjną i leczniczą z wbudowaną wymiennikownią geotermalną z pompami ciepła i infrastrukturą towarzyszącą,
- baseny zewnętrzne,
- zieleń towarzysząca i drobne formy zagospodarowania,
- parkingi samochodów osobowych, utwardzenia komunikacyjne i rekreacyjne,
- studnie wiercone wody użytkowej i pożarowej,
- przylegająca infrastruktury technicznej,
- budynek ochrony ośrodka (portiernia).

Charakterystyczne dane dotyczące planowanej inwestycji:

- powierzchnia obszaru – 105 204 m²,
- powierzchnia zabudowy – ok. 16 800 m² (w tym powierzchnia zabudowy istniejąca – 914 m²),
- powierzchnia parkingów – ok. 20 560 m²;
- powierzchnia dróg dojazdowych – ok. 6 000 m²;
- powierzchnia chodników i placów wypoczynkowych – ok. 6 500 m²;
- powierzchnia utwardzona istniejąca – ok. 2 600 m²;
- powierzchnia biologicznie czynna – ok. 52 744 m²;

- liczba kondygnacji naziemnych – 6;
- liczba kondygnacji podziemnych – 1;
- łączna liczba miejsc postojowych – ok. 728.

Zaopatrzenie inwestycji w wodę – z własnych istniejących studni wierconych; odprowadzenie ścieków – do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej; zaopatrzenie w ciepło – ze źródła geotermalnego wspomagane go pompami ciepła.

Zakres przedłożonego raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko jest zgodny z art. 66 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko Dz. U. z 2021 r. poz. 247 z późn.zm)


W raporcie przeprowadzono analizę wpływu przedmiotowego przedsięwzięcia na poszczególne elementy środowiska (powietrze, klimat akustyczny, środowisko wodno-gruntowe) i stwierdzono, że realizacja i eksploatacja inwestycji nie będzie negatywnie oddziaływać na ochronę przyrody Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Najbliższy obszar Natura 2000 Świetliste dąbrowy i grądy w Jabłonnej PLH140045 znajduje się w odległości około 930 m w kierunku północnym. Inwestycja znajdować się będzie poza granicami terenów stanowiących istotne powiązania ekologiczne pomiędzy obszarami Natura 2000.

W celu zabezpieczenia istniejącej zieleni wysokiej znajdującej się w bezpośrednim sąsiedztwie planowanej do realizacji inwestycji wprowadzono odpowiednie warunki w niniejszej decyzji. Celem ochrony zwierząt bytujących na terenie przedsięwzięcia określono warunki rozpoczęcia prac.

W przypadku stwierdzenia występowania na terenie inwestycji gatunków chronionych ewentualnie, jeśli działania inwestycyjne będą naruszać zakazy w stosunku do gatunków objętych ochroną, inwestor zobowiązany jest do uzyskania zezwolenia wymaganego art. 56 ustawy o ochronie przyrody na odstępstwa od zakazów.

Ze względu na charakter planowanego przedsięwzięcia a także na jego lokalizację nie stwierdzono możliwości wystąpienia transgranicznego oddziaływania.

Z up. Burmistrza
Miasta i Gminy Serock
Zastępca Burmistrza

Maciej Błotki