

GKP.6220.8.2022.LS

## **DECYZJA O ŚRODOWISKOWYCH UWARUNKOWANIACH**

Na podstawie: art. 71 ust. 2 pkt 2, art. 75 ust. 1 pkt 4, oraz art. 85 ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko* (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1029 ze zm.), a także na podstawie § 3 ust. 2 pkt 3 w związku z § 3 ust. 1 pkt 52 lit. a oraz § 3 ust. 1 pkt 88 lit. a i c. rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. *w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko* (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 ze zm.), oraz zgodnie z art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – *Kodeks Postępowania Administracyjnego* (t.j. Dz. U. z 2023r., poz. 775 ze zm.),

z wniosku Andrzeja Wodkowskiego ul. Morawka 32B, 57-550 Stronie Śląskie działającego w imieniu i na rzecz Czarnej Góry S.A. Sienna 11, 57-550 Stronie Śląskie z dnia 09.09.2022 r. doręczonego organowi w dniu 22.09.2022 r. uzupełnionego dnia 23.09.2022 r.

**orzekam**

Określić środowiskowe uwarunkowania dla planowanego przedsięwzięcia.

### **1. Rodzaj i miejsce realizacji przedsięwzięcia**

Budowa budynku usługowego: Hotel wraz z zagospodarowaniem terenu, niezbędną infrastrukturą techniczną i drogową na terenie działek nr 62/7, 62/8 w obrębie 0011 Sienna gmina Stronie Śląskie”.

### **2. Warunki wykorzystania terenu w fazie realizacji i eksploatacji, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ochrony wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych i zabytków oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich**

Przedsięwzięcie realizowane będzie i eksploatowane zgodnie z założeniami przyjętymi w raporcie o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, a w szczególności zawartymi w charakterystyce przedsięwzięcia stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji przy jednoczesnym spełnieniu poniższych warunków:

Na etapie realizacji przedsięwzięcia.

1. Prace budowlane będące źródłem hałasu prowadzić wyłącznie w porze dziennej
2. Zaplecze budowy wyposażać w sorbenty.
3. Miejsce postoju sprzętu budowlanego oraz składowania materiałów budowlanych zorganizować na utwardzonym terenie.
4. Wycinkę drzew i krzewów ograniczyć do egzemplarzy kolidujących z realizacją inwestycji. wycinkę w okresie od 1 marca do 15 października prowadzić pod nadzorem specjalisty ornitologa, który przed ich wykonaniem dokona oględzin drzew i krzewów pod kątem obecności miejsc lęgowych ptaków, a w przypadku potwierdzenia ich występowania -

wskaże zasady i dopuszczalny termin prowadzenia prac. W pozostałym okresie (od 16 października do końca lutego) ww. nadzór nie jest wymagany.

5. Zabezpieczyć przed uszkodzeniami drzewa i krzewy, znajdujące się w obrębie i bezpośrednim sąsiedztwie miejsca robót budowlanych, poprzez:
  - obłożenie pni miękkim, elastycznym materiałem (np. grubymi matami słomianymi) i ich odeskowanie do wysokości 2,5-3 m od poziomu gruntu (dolna część desek opierać się ma na podłożu).
  - w okresie upałów maksymalnie skrócenie czasu narażania korzeni na przesuszenie, owinięcie ich miękką tkaniną i regularnie zraszanie wodą w czasie prowadzenia prac w tym okresie, natomiast w okresie zimowym chronienie przed przemrożeniem przez obłożenie matami słomianymi. W przypadku uszkodzenia korzeni należy odciąć ich zniszczoną część czystym, ostrym narzędziem i zabezpieczyć środkiem grzybobójczym.
  - niezmiękanie poziomu gruntu oraz zagęszczanie gleby w odległości 3-5 m od pni poprzez wykluczenie możliwości poruszania się ciężkiego sprzętu, wibrowania, składowania materiałów budowlanych.
6. Nie rzadziej niż raz dziennie ( w trakcie realizacji inwestycji) kontrolować wykopy oraz inne miejsca mogące stanowić pułapki dla zwierząt: płazów, gadów, małych ssaków(ze szczególnym uwzględnieniem okresu migracji i rozrodu tj. od 15 marca do 15 października), a znajdujące się w nich zwierzęta niezwłocznie odławiać i wypuszczać poza obszar inwestycji, przy czym ostatnia kontrolę obecności zwierząt w wykopach przeprowadzić bezpośrednio przed zasypaniem wykopów.
7. W trakcie realizacji przedsięwzięcia plac budowy należy wyposażyć w stanowisko z sorbentem służącym do neutralizacji ewentualnych wycieków substancji ropopochodnych.
8. W przypadku skażenia gruntu substancjami ropopochodnymi, należy niezwłocznie zastosować sorbent oraz usunąć warstwę gruntu.

**3. Wymagania dotyczące ochrony środowiska konieczne do uwzględnienia w dokumentacji wymaganej do wydania decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 pkt 1-13 ustawy, a w szczególności w projekcie budowlanym.**

Nie dotyczy.

**4. Wymogi w zakresie przeciwdziałania skutkom awarii przemysłowych w odniesieniu do przedsięwzięć zaliczanych do zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii**

Nie dotyczy

**5. Wymogi w zakresie ograniczenia transgranicznego oddziaływania na środowisko w odniesieniu do przedsięwzięć, dla których prowadzono postępowanie dotyczące transgranicznego oddziaływania na środowisko**

Nie stwierdzono

**I. Stwierdzić konieczność wykonania kompensacji przyrodniczej:**

Stwierdzam konieczność wykonania kompensacji przyrodniczej polegającej na następujących działaniach:

1. Wprowadzić nowe nasadzenia drzew (w liczbie co najmniej równej wyciętych sztuk drzew) na terenie działki nr 48/5, obręb Sienna - biorąc pod uwagę uwarunkowania

siedliskowe, techniczne, jak również wymogi bezpieczeństwa. Do nasadzeń wykorzystać rodzime gatunki drzew. Sadzonki drzew powinny mieć dobrze wykształconą bryłę korzeniową i koronę oraz obwody pni m.in. 10-12 cm. Nie stosować gatunków inwazyjnych. Nasadzeń dokonać przy udziale specjalisty dendrologa w okresie wiosennym lub jesiennym. W okresie suszy regularnie podlewać sadzonki.

Po pierwszym i w trzecim roku po dokonaniu nasadzeń przy udziale dendrologa podczas trwania okresu wegetacyjnego dokonać przeglądu zdrowotnego drzew i krzewów. Okazy słabe oraz te, które się nie przyjęły zastąpić nowymi nasadzeniami.

## **II. stwierdzić konieczność zapobiegania, ograniczania oraz monitorowania oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko**

Nakładam obowiązek monitorowania oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko:

1. Informacje o ustaleniach dotyczących przeprowadzenia działań, o których mowa w punkcie 2.4,2.5, I.1, I.2 a także dokumenty potwierdzające udział odpowiednich specjalistów (np. protokół z ustaleń i/lub oświadczenia specjalistów potwierdzające właściwe przeprowadzenie działań, przedłożyć Burmistrzowi Stronia Śląskiego oraz Regionalnemu Dyrektorowi Ochrony Środowiska we Wrocławiu w terminie 30 dni po dokonaniu ustaleń i/lub po realizacji ustaleń.

## **III. stwierdzić konieczność utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania**

Nie dotyczy

## **IV. stwierdzić konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko w ramach postępowania w sprawie wydania decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 pkt 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.)**

Nie stwierdzono

## **V. Stwierdzić konieczność przeprowadzenia postępowania w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko w ramach postępowania w sprawie wydania decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 pkt 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.).**

Nie stwierdzono

## **VI. Stwierdzić konieczność przeprowadzenia analizy porealizacyjnej**

Nie stwierdzono

## **VII. Ustalić charakterystykę planowanego przedsięwzięcia zawartą w załączniku do nin. decyzji, stanowiącym jej integralną część**

### **UZASADNIENIE**

Z wniosku Andrzeja Wodkowskiego ul. Morawka 32B, 57-550 Stronie Śląskie działającego w imieniu i na rzecz Czarnej Góry S.A. Sienna 11, 57-550 Stronie Śląskie z dnia 09.09.2022 r. doręzonego organowi w dniu 22.09.2022 r. uzupełnionego dnia 23.09.2022 r.

w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn:

Budowa budynku usługowego: Hotel wraz z zagospodarowaniem terenu, niezbędną infrastrukturą techniczną i drogową na terenie działek nr 62/7, 62/8 w obrębie 0011 Sienna gmina Stronie Śląskie”.

Na podstawie art. 75 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko* (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1029 ze zm.), stwierdzono, że organem właściwym do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jest Burmistrz Stronia Śląskiego.

Na podstawie złożonego wniosku, a w szczególności zgodnie z treścią dołączonej karty informacyjnej przedsięwzięcia, sporządzonej przez mgr Andrzeja Włodkowskiego ustalono, że planowane przedsięwzięcie polegać będzie na budowie budynku usługowego - hotelu zlokalizowanego na działkach 62/7, 62/8 obręb Sienna, gmina Stronie Śląskie. Całkowita powierzchnia terenu, która zostanie przekształcona wyniesie ok 0,8 ha. Część działki nr 62/8 obręb Sienna, an której ma być zlokalizowane przedsięwzięcie jest oznaczona jako LsVI. Teren ten został jednak wyłączony z produkcji leśnej decyzją Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych z dnia 1 sierpnia 2019 r. znak ZS.224.38.2019. Powierzchnia tej części wynosi 0,31 ha i powierzchnia ta zostanie wykorzystana pod zabudowę. Powierzchnia użytkowa miejsc parkingowych dla terenu projektowanej inwestycji wyniesie ok. 0,06 ha , powierzchnia budynku wyniesie ok. 0,35 ha. Powierzchnia biologicznie czynna ok 0,05 ha. pozostałą powierzchnię stanowią będą ciągi piesze, schody terenowe, tarasy , instalacje zewnętrzne. Projektowany budynek będzie składać się z 4-5 kondygnacji nadziemnych przeznaczonych do użytkowania jako jednostki hotelowe i 2 kondygnacje podziemne z częścią usługową. Nad ostatnią kondygnacją przeznaczoną na pobyt ludzi zaprojektowano taras widokowy. Na tym poziomie znajduje się również przestrzeń techniczna , w której zlokalizowano kotłownię gazową i inne pomieszczenia techniczne, obudowę klatki schodowej, nadszybia wind itp. Na kondygnacji -1 zlokalizowane będą usługi towarzyszące funkcji hotelowej, takie jak restauracja, część SPA z basenami ( o powierzchni lustra wody 87,9 m<sup>2</sup> i głębokości 1,3 m , powierzchni lustra wody 78,1 m<sup>2</sup> i głębokości 1,3 m oraz powierzchni lustra wody 17,4 m<sup>2</sup> i głębokości 0,5 m), częścią sanitarną itp. oraz strefa dostaw. Na kondygnacji -2 zlokalizowano salę klubową, pozostałe funkcje usługowe (gabinet SPA , jacuzzi, sala fitness), pomieszczenie socjalne, pomocnicze oraz techniczne (np uzdatnianie wody basenowej, stacja transformatorowa , żelbetowy zbiornik wody bytowej pojemności 73,46 m<sup>3</sup>, żelbetowy zbiornik wody ppoż. pojemności ok. 170 m<sup>3</sup>, separator tłuszczu itp.)

Wobec powyższego stwierdzono, że wnioskowane przedsięwzięcie zostało wymienione w § 3 ust. 2 pkt 3 w związku z § 3 ust.1pkt 52 lit. a oraz § 3 ust 1 pkt 88 lit. a i c. Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019w *sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko* (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 ze zm.). Dlatego zgodnie z treścią art. 71 ust. 2 ustawy *o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (t.j. Dz.

U. z 2022 r., poz. 1029 ze zm.) wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

1. Z wniosku Andrzeja Włodkowskiego Morawka 32B/3, 57-550 Stronie Śląskie działającego w imieniu i na rzecz Czarnej Góry S.A. Sienna 11, 57-550 Stronie Śląskie z dnia 09.09.2022 r. doręzonego organowi w dniu 22.09.2022 r. i uzupełnionego dnia 23.09.2022 r.
2. W dniu 26.09.2022 r. zostało wszczęte postępowanie administracyjne w przedmiotowej sprawie.
3. W dniu 26.09.2022 r. Burmistrz Stronia Śl. wystąpił z wnioskiem do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu, do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Kłodzku oraz do Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Nysie o wydanie opinii dot. obowiązku sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.
4. W dniu 19.12.2022r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu Postanowieniem WOOS.4220.720.2022.WM.3 wyraził opinię, że dla w/w przedsięwzięcia istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.
5. W dniu 25.10.2022 r. Państwowe Gospodarstwo Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Nysie wyraziło opinię, że dla w/w. przedsięwzięcia nie zachodzi potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.
6. W dniu 12.10.2022 r. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny Postanowieniem nr 136/22 wyraził opinię, że dla w/w przedsięwzięcia nie zachodzi potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko .
7. W dniu 21.12.2022 r. Burmistrz Stronia Śląskiego nałożył obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko i ustalił zakres raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko. Zawieszono postępowania do czasu przedłożenia przez wnioskodawcę raportu oddziaływania na środowisko.
8. W dniu 06.02.2023 r. wnioskodawca złożył raport do oceny oddziaływania dla przedmiotowej inwestycji.
9. W dniu 07.02.2023 r. Burmistrz Stronia Śląskiego podjął zawieszono postępowanie oraz wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu o uzgodnienie warunków realizacji przedsięwzięcia.
10. W dniu 12.05.2023 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska postanowieniem WOOS.4221.147.2022.BZ.5 po uzupełnieniu i złożeniu wyjaśnień przez wnioskodawcę, uzgodnił warunki realizacji przedsięwzięcia.

Biorąc pod uwagę, przeprowadzoną w toku postępowania w sprawie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, analizę kryteriów planowanego przedsięwzięcia w zakresie, o którym mowa w art. 63 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko* (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1029 ze zm.), dokonaną w szczególności na podstawie wniosku, karty informacyjnej przedsięwzięcia oraz Raportu oddziaływania na środowisko wraz z uzupełnieniami, jak również poprzez uzyskanie uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu, opinii Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Kłodzku, opinii Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Burmistrz Stronia Śląskiego organ właściwy do

wydania decyzji uznał, że po zrealizowaniu przez Inwestora wszystkich warunków zawartych w przedłożonych dokumentach oraz w niniejszej decyzji, planowane przedsięwzięcie będzie zgodne z wymaganiami przepisów o ochronie środowiska.

Przed wydaniem decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowego przedsięwzięcia, ORGAN spełniając wymóg art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – *Kodeks postępowania administracyjnego* (t.j. Dz. U. z 2023r., poz. 775 ze zm.), poinformował strony postępowania o możliwości zapoznania się z zebranymi w toku postępowania materiałami dla ww. przedsięwzięcia, a w szczególności z uzupełnieniami, oraz o możliwości wypowiedzenia się co do złożonych materiałów w terminie 7 dni od dnia doręczenia wskazanej informacji. W określonym terminie żadna ze stron postępowania nie wniosła uwag ani wniosków.

Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach nie daje podstaw do rozpoczęcia robót i realizacji inwestycji, wobec czego nie narusza praw skarżących (por. postanowienie NSA z dnia 6.07.2010r., II OZ 658/10, postanowienie NSA z dnia 14.05.2009r., II OSK 715/09, postanowienie NSA z dnia 1.02.2010r., II OZ 35/10).

Biorąc powyższe pod uwagę orzeczono jak w osnowie.

### POUCZENIE

1. Decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dołącza się do wniosku o wydanie decyzji, o której mowa w art. 72 ust.1 oraz zgłoszenia, o którym mowa w art. 72 ust. 1a *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* (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1029 ze zm.). Złożenie wniosku lub dokonanie zgłoszenia powinno nastąpić w terminie 6 lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna.
2. Złożenie wniosku o którym mowa w pkt 1, może nastąpić w terminie 10 lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna, o ile strona, która złożyła wniosek o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach lub podmiot, na który została przeniesiona ta decyzja, otrzymali, przed upływem terminu o którym mowa w pkt 1 od organu, który wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach stanowisko, że realizacja planowanego przedsięwzięcia przebiega etapowo oraz, że aktualne są warunki realizacji przedsięwzięcia zawarte w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach lub postanowieniu, o którym mowa w art. 90 ust. 1 ww. ustawy, jeżeli było wydane. Zajęcie stanowiska następuje w drodze postanowienia na podstawie informacji na temat stanu środowiska i możliwości realizacji warunków wynikających z decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.
3. Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach wiąże organy, o których mowa w art. 86 ww. ustawy.
4. Od wydanej decyzji służy stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Wałbrzychu za pośrednictwem organu wydającego decyzję w terminie 14 dni od daty doręczenia. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o

zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

*Burmistrz Stronia Śląskiego*

**Otrzymują:**

1. Andrzej Wodkowski ul. Morawka 32B, 57-550 Stronie Śląskie
2. Zawiadomienie stron w formie publicznego obwieszczenia
3. a/a.

**Do wiadomości :**

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska  
ul. Jana Długosza 68, 51-162 Wrocław

## Charakterystyka planowanego przedsięwzięcia

Planowana inwestycja obejmuje następujący zakres:

Budynek zakwaterowania turystycznego z usługami towarzyszącymi

Projektowany budynek będzie się składał z dwóch usytuowanych na sobie brył. Kondygnacje podziemne wpisane będą w bryłę o kształcie zbliżonym do prostokąta, na której umieszczona zostanie bryła na planie trójkąta równobocznego, zawierająca kondygnacje nadziemne.

Projektuje się budynek o wysokości 14,85 m n.p.t. (4 ÷ 5 kondygnacji nadziemnych przeznaczonych do użytkowania jako jednostki hotelowe i dwie kondygnacje podziemne z częścią usługową).

Nad ostatnią kondygnacją przeznaczoną na pobyt ludzi zaprojektowano taras widokowy. Na tym poziomie znajduje się również przestrzeń techniczna w której zlokalizowano kotłownię gazową i inne pomieszczenia techniczne, obudowę klatki schodowej, nadszycia wind itp. Dach nad przestrzenią techniczną ma kształt symetryczny na planie sześciokąta, o kącie nachylenia 28 stopni.

Na kondygnacji -1, zlokalizowane będą usługi towarzyszące funkcji hotelowej, takie jak: restauracja, część SPA z basenem, brodzikiem, wannami, częścią sanitarną itp. oraz strefa dostaw (dostawy będą się odbywały tylko samochodami dostawczymi).

Na kondygnacji -2 zlokalizowano salę klubową, pozostałe funkcje usługowe (gabinety SPA, jacuzzi, sala fitness), pomieszczenia socjalne, pomocnicze oraz techniczne (np. uzdatnianie wody basenowej, stacja transformatorowa, żelbetowy zbiornik wody bytowej pojemność 73,46 m<sup>3</sup>, żelbetowy zbiornik wody poż. pojemności ok. 170 m<sup>3</sup>, separator tłuszczu itp.

### Zagospodarowanie terenu wokół budynku

Na terenie przeznaczonym do zainwestowania zaprojektowano dojścia, dojazdy, 6 miejsc postojowych dla samochodów osobowych (w tym dwa przeznaczone dla osób niepełnosprawnych) przy wejściu głównym, pochylnię zjazdową do strefy dostaw, tarasy na gruncie, tereny zielone oraz małą architekturę.

Elewacja północna oraz część elewacji wschodniej i zachodniej kondygnacji podziemnych, znajduje się powyżej terenu urządzonego przy budynku.

Planuje się urządzenie terenu zgodnie ze spadkiem zbocza oraz rozplantowanie ziemi w nawiązaniu do poziomu istniejącego terenu. W/w rozwiązania umożliwiają obejście dookoła projektowanego budynku po istniejącym terenie.

Obsługa komunikacyjna obiektu będzie się odbywała od drogi gminnej - dz. nr 104/2 poprzez działki nr 58/2,103/3 zgodnie z uzgodnieniem obsługi komunikacyjnej - pismo nr GKP.6870.8.2020.LS z dnia 28.10.2020r. wydane przez Burmistrza Gminy Stronie Śląskie.

Drogę pożarową dla inwestycji stanowi projektowany podjazd pod wejście główne do budynku, gdzie umożliwiono zawracanie wozu strażackiego. Możliwy jest także przejazd bez zawracania poprzez istniejący podjazd do sąsiedniego budynku zakwaterowania turystycznego (BP1) znajdującego się na działce 62/6. Nie planuje się ogrodzenia dla tego przedsięwzięcia - teren będzie ogólnodostępny.

Wszystkie wyżej wymienione elementy zagospodarowania terenu przedstawiono na planie zagospodarowania, Zał. Nr 2 do KIP.

Na obszarze objętym opracowaniem przewiduje się kompletne uzbrojenie terenu w zakresie instalacji tj.: wody zimnej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej i gazowej.

Na terenie nieutwardzonym projektuje się teren biologicznie czynny - zieleń niską, na stropach kondygnacji podziemnej projektuje się tarasy zielone z roślinnością ekstensywną lub intensywną oraz opaski żwirowe.

Całkowita powierzchnia terenu, która zostanie przekształcona, łącznie z powierzchnią tymczasowo zajęta w związku z planowaną budową budynku hotelowego (powierzchnia zabudowy – wg definicji zawartej w § 1.2 RRM z dnia 10 września 2019 r) wyniesie ok. 0,8050 ha.



Przewiduje się konieczność wykonania następujących prac budowlanych:

- budowa budynku o funkcji usługowo-hotelowej o wysokości do ok. 15 m n.p.t., posiadającego 4÷5 kondygnacji naziemnych oraz 1 kondygnację techniczną na dachu budynku, a także dwie kondygnację podziemne, które zostaną przeznaczone na lokalizację restauracji, basenu, SPA i pomieszczenia techniczne,
- wykonanie fundamentów pod budynek, wykonanie mikroniwelacji terenu (nasypy i skarpy) z wykorzystaniem ziemi z wykopów pod fundamenty,
- budowa przyłącza elektroenergetycznego. W ramach tego zadania planuje się rozbiórkę trzech istniejących kontenerowych stacji transformatorowych i przeniesienie urządzeń do stacji w projektowanym budynku, a także związaną z tym przebudowę linii zasilającej średniego napięcia SN wraz ze zmianą trasy, oraz przebudowę linii elektroenergetycznych NN kolidujących z inwestycją,
- budowa przyłącza teletechnicznego,
- budowa przyłącza gazu,
- budowa przyłącza wody,
- budowa przyłącza kanalizacji sanitarnej, wraz z przebudową biegnącej przez ten teren sieci kanalizacji sanitarnej,
- budowa przyłącza kanalizacji deszczowej,
- w ramach urządzania terenu wokół budynku przewiduje się likwidację rowu zlokalizowanego na działkach nr 62/8 (poprzednio działka 62/5). Wody opadowe, odprowadzane dotychczas tym rowem, w całości zostaną przejęte przez zaprojektowaną kanalizację opadową. Na likwidację rowu i odprowadzanie wód opadowych uzyskano pozwolenie wodnoprawne (Zał. Nr 7 i Nr 8),
- budowa zewnętrznych instalacji: gazu, wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej. Zewnętrzne uzbrojenie będzie lokalizowane głównie w terenie zieleni,
- budowa zjazdu.

Wykonywanie robót budowlanych będzie się odbywało w następującej kolejności:

- zagospodarowanie placu budowy,
- roboty rozbiórkowe obiektów budowlanych nie wymagających pozwolenia na budowę,
- roboty ziemne,
- roboty budowlano – montażowe,
- roboty wykończeniowe,
- roboty instalacyjne zewnętrzne i zagospodarowanie terenu.

#### Garaze i parkingi samochodowe

Teren realizacji budynku BP2 znajduje się na obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem 2U (Uchwała Nr VII/40/19 Rady Miejskiej Stronia Śląskiego z dnia 28 marca 2019 r w sprawie uchwalenia zmiany MPZP wsi Sienna i Janowa Góra - obszar 2). Zgodnie z § 10 tego planu miejsca postojowe dla samochodów należy realizować jako terenowe miejsca postojowe w formie parkingów lub jako miejsca postojowe w budynkach. Wymagana ilość miejsc postojowych dla obiektu BP2 wynosi co najmniej 141 stanowisk postojowych. Zaprojektowano jedynie 6 miejsc postojowych, a pozostałe 135 miejsc będzie zapewnione na terenie parkingu, na działce nr 33, 34, 35, 36, 37, 39, Am-1 obręb Sienna, należącego do spółki Czarna Góra S.A, znajdującym się ok. 250 m od planowanej inwestycji. Wnioskodawca uzyskał zgodę właściciela parkingu na kompensację miejsc postojowych co jest zgodne z zapisami MPZP (dla działek przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się kompensację miejsc postojowych poza terenem objętym inwestycją).

Łączna ilość miejsc postojowych dla obu budynków hotelowych wyniesie: 90 mp. w garażu podziemnym i 20 mp. (14 mp. + 6 mp.) naziemnych.

Powierzchnia użytkowa terenu przeznaczonego na cele parkingu oraz towarzyszącej infrastruktury drogowej (miejsca postojowe, ciąg pieszo-jezdny, rampa wjazdowa) liczona łącznie dla obu budynków wyniesie ok. 0,5330 ha.