

## DECYZJA

### o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia

Na podstawie art. 71 ust. 1 i ust. 2 pkt 2, art. 73 ust 1, art. 75 ust. 1 pkt 4, art. 80, art. 82, art. 85, art. 86 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 (Dz. U. z 2017 r. poz. 1405 z późn. zm.), a także art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2017 poz. 1257 z późn. zm.) § 3 ust 1 pkt 56 lit. a) rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 09 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2016 r. poz. 71 z późn. zm.) po rozpatrzeniu wniosku Baltic Colors Sp. z o.o. Sp. k., Złotniki ul. Obornicka 4, 62-002 Suchy Las, Pełnomocnik Joanna Łukaszewska w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków usług turystycznych z lokalami apartamentowymi, garażem podziemnym, krytym basenem oraz częścią usługową wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu realizowanego na działkach o numerze ewidencyjnych nr 162 / 1; 167 / 13; 272 / 4 i 168 / 4 w obrębie ewidencyjnym Sianożęty

## USTALAM

*środowiskowe uwarunkowania zgody na realizację przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu budynków usług turystycznych z lokalami apartamentowymi, garażem podziemnym, krytym basenem oraz częścią usługową wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu realizowanego na działkach o numerze ewidencyjnych nr 162 / 1; 167 / 13; 272 / 4 i 168 / 4 w obrębie ewidencyjnym Sianożęty*

## OKREŚLAM:

### 1. Rodzaj i miejsce realizacji przedsięwzięcia:

Przedmiotowe przedsięwzięcie będzie polegało na budowie 2 jednostek zabudowy usług turystycznych (budynków) z lokalami apartamentowymi, krytym basenem oraz częścią usługową, wraz z układem obsługi komunikacyjnej (drogi wewnętrzne, chodniki, parkingi, wjazd do podziemnej hali garażowej) i infrastrukturą techniczną oraz małą architekturą i zielenią w Sianożętach, na działkach o nr ewidencyjnym 162/1, 167/13, 272/4, 168/4, obręb 0028 Sianożęty, o łącznej powierzchni 2,3715 ha. Jedną jednostkę zabudowy będzie stanowić jedna naziemna, kubaturowa, część usług turystycznych (Budynek A), drugą jednostkę zabudowy będą stanowić dwie naziemne, kubaturowe części usług turystycznych zlokalizowane na jednej, podziemnej hali garażowej (Budynek B i C). Dla przedmiotowej inwestycji przyjęto następujące założenia koncepcyjne, określone przedziałowo od parametru o minimalnej wielkości do maksymalnej:

- powierzchnia zabudowy kubaturowej - od 4550 m<sup>2</sup> do 5330 m<sup>2</sup>,
- liczba mieszkań: od 281 do 323 (liczba projektowanych miejsc noclegowych - tzw.

- „łózek”-519 szt.),
- liczba miejsc parkingowych: podziemnych - od 35 do 41, naziemnych: od 147 do 171, przy czym łączna liczba miejsc postojowych naziemnych i podziemnych nie będzie mniejsza niż 189,
  - powierzchnia parkingów i hal garażowych: naziemnych w geokracie: od 1700 m<sup>2</sup> do 2100 m<sup>2</sup>
  - powierzchnia hali garażowej: od 1100 m<sup>2</sup> do 1450 m<sup>2</sup>,
  - całkowita powierzchnia parkingów i hal garażowych: od 2 800 m<sup>2</sup> do 3550 m<sup>2</sup>.
  - całkowita powierzchnia utwardzona: od 7200 m<sup>2</sup> do 8500 m<sup>2</sup>, w tym: drogi utwardzone: od 530 m<sup>2</sup> do 650 m<sup>2</sup>, drogi w geokracie: od 2350 m<sup>2</sup> do 2800 m<sup>2</sup>, łączna powierzchnia dojazdów: od 2880 m<sup>2</sup> do 3450 m<sup>2</sup>, miejsca postojowe w geokracie: od 1700 m<sup>2</sup> do 2100 m<sup>2</sup>, chodniki - od 2 550 m<sup>2</sup> do 3 000 m<sup>2</sup>,
  - powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki ew. nr 162/1 - od 6397 m do 6911 m<sup>2</sup>, oraz w granicach pozostałych działek ew. - od 4960 m<sup>2</sup> do 5764 m<sup>2</sup>,
  - powierzchnia pozostałych dróg w geokracie (drogi pożarowe) - od 1400 m<sup>2</sup> do 1 700 m<sup>2</sup>
  - powierzchnia pozostałych elementów przekształconych (boisko wielofunkcyjne, element wodny, tarasy lokali na parterze, opaska żwirkowa wokół budynku) od 880 m<sup>2</sup> do 1050 m<sup>2</sup>.

Wnioskodawca planuje realizację układu wewnętrznych dróg dojazdowych, zapewniających połączenie z zewnętrznym układem drogowym, wewnętrzną komunikację, dostęp do naziemnych miejsc parkingowych oraz zjazdów do garaży podziemnych. Zjazdy na teren planowanej inwestycji prowadzone będą z drogi gminnej stanowiącej działkę oznaczoną nr ewid. 269/1 obr. Sianożęty. Planuje się realizację:

- 2 zjazdów na teren projektowanego zespołu budynków usług turystycznych (od ul. Lotniczej, działka o nr ewid. 162/1),
- 1 zjazd przeciwpożarowy na teren projektowanego zespołu budynków usług turystycznych (od ul. Lotniczej, działka o nr ewid. 162/1),
- 2 zjazdów na teren projektowanego parkingu zewnętrznego (od ul. Lotniczej, działki o nr ewid. 167/13, 272/4, 168/4).

Źródłem ciepła dla przedmiotowego zespołu budynków będą dwie kotłownie gazowe (każda wyposażona w dwa kotły gazowe), przy czym każdy z budynków posiadać będzie niezależną kotłownię, zasilaną gazem z projektowanego przyłącza. Kotłownie produkować będą ciepło na cele: ogrzewania pomieszczeń, podgrzewania wody użytkowej dla lokali prywatnych, podgrzewania wody na cele technologiczne kuchni i restauracji, technologii basenowej. Przewidywana ilość zużytego gazu na cele grzewcze i podgrzewania ciepłej wody w kotłowniach wyniesie 633 tys. m<sup>3</sup>/rok. Instalacje grzewcze będą prowadzone w przestrzeni międzysufitowej i podłódze. Ponadto zastosowane będą kolektory słoneczne - do przygotowania ciepłej wody użytkowej. Na potrzeby dostarczenia energii elektrycznej do projektowanych budynków przewidziano wpięcie do pobliskiej sieci elektroenergetycznej na warunkach gestora sieci. W celu zapewnienia stałych dostaw energii planowany jest ponadto montaż agregatu pełniącego funkcję zasilania awaryjnego w razie pożaru (zastosowanie wyłącznie w sytuacji awaryjnej). Zaopatrzenie w wodę i odbiór ścieków sanitarnych realizowane będą z miejskiego systemu wodno-ściekowego, po uzgodnieniu i na warunkach gestora medium. Przewidywane zużycie wody wyniesie ok. 173,37 m<sup>3</sup>/d (w tym 121,5 m<sup>3</sup>/d na cele socjalno-bytowe oraz na cele technologiczne: 9,75 m<sup>3</sup>/d - na potrzeby kuchni oraz 42,12 m<sup>3</sup>/d - na potrzeby basenu). Ścieki sanitarne i technologiczne będą odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach gestora sieci. Przewidywana ilość ścieków socjalno-bytowych odpowiadać będzie ilości zużytej wody. W ramach przedmiotowej inwestycji zaplanowano montaż separatora tłuszczów przed odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej ścieków powstających w kuchni/ restauracji. Odprowadzenie ścieków realizowane będzie z basenu zgodnie z przyjętą technologią basenową. W celu uzyskania wymaganego ciśnienia wody przed odbiornikami zaprojektowane będą dwa zestawy hydroforowe, a także

w celu zapewnienia odpowiedniej jakości wody, zostaną zaprojektowane dwie stacje uzdatniające wodę do picia i na potrzeby technologiczne basenu. Ścieki deszczowe odprowadzane będą do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej na warunkach gestora sieci. Przed odprowadzeniem do kolektora woda deszczowa zbierana będzie w zbiornikach retencyjnych, w celu zabezpieczenia przed przepełnieniem istniejącej sieci.

Planowana zabudowa usług turystycznych położona jest w granicach działek ewidencyjnych nr 162/1, 167/13, 272/4 i 168/4, obr. Sianożęty, gmina Ustronie Morskie. Na podstawie wypisów z ewidencji gruntów z dnia 25.05.2017 r. załączonych do wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach tut. organ ustalił, iż działka ew. nr 162/1, obr. Sianożęty ewidencyjnie stanowi częściowo Lz-RIVa - grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych, a częściowo RIVa oraz RH1b - grunty orne. Natomiast działki inwestycyjne nr 167/13 - RH1b i RIVa, 168/4, 272/4 - RH1b, stanowiły grunty orne klasy III i IV. W oparciu o informacje przedłożone w dniu 29.03.2018 r. ustalono, iż w toku trwania procedury zmierzającej do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach nastąpiła zmiana klasyfikacji gruntów objętych przedmiotowym wnioskiem, w wyniku której wszystkie nieruchomości inwestycyjne aktualnie stanowią zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy. Łączna powierzchnia działek inwestycyjnych wynosi ok. 2,37 ha. Przedmiotowe przedsięwzięcie objęte jest zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu ewidencyjnego Sianożęty i części obrębu Bagicz ustanowionego uchwałą nr XLIII/302/2010 Rady Gminy w Ustroniu Morskim z dnia 22 października 2010 r. (Dz.U. Woj. Zachodniopom. Nr 133, poz. 267). Zgodnie z wypisem z planu miejscowego działka inwestycyjna nr 162/1 w części oznaczonej symbolem 1UT przeznaczona jest pod zabudowę usług turystycznych z możliwością lokalizacji usług towarzyszących (usług gastronomii, handlu, sportu i rekreacji, rehabilitacyjnych, zdrowotnych i in.) oraz w części oznaczonej symbolem 1KDJ przeznaczona została pod teren ciągów pieszo-jezdných. Dla jednostki strukturalnej 1UT ustalono m.in. maksymalną powierzchnię zabudowy do 40% powierzchni terenu działki budowlanej, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 40% powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy do 5 kondygnacji nadziemnych, zadaszenie budynków w formie dachów dwuspadowych i wielospadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 25° - 45° lub płaskich.

Działki inwestycyjne stanowią odłogowane, porośnięte samosiewem drzew i krzewów grunty orne, sąsiadujące od północy z ciągiem pieszo-rowerowym, dalej plażą i wodami Morza Bałtyckiego; od wschodu z terenem usług turystycznych; od południa z obszarami zabudowy rekreacji indywidualnej; a od zachodu z rozległymi obszarami nieużytkowanymi. Dostęp do plaży z temu przedmiotowej inwestycji zapewniony zostanie dzięki zejściu zlokalizowanemu w odległości ok. 80 m na wschód od granicy działki ew. nr 162/1, obr. Sianożęty. Ponadto planowana jest realizacja zejścia na plażę oddalonego o ok. 20 m na północ od granicy ww. nieruchomości gruntowej, dla którego wnioskodawca uzyskał pozytywną opinię Wójta Gminy Ustronie Morskie. Powyższe zamierzenie inwestycyjne nie stanowi elementu objętego zakresem przedsięwzięcia podlegającego niniejszemu uzgodnieniu.

Przedmiotowa inwestycja realizowana będzie w granicach obszaru Natura 2000 mającego znaczenie dla Wspólnoty pn. „Trzebiatowsko-Kołobrzeski Pas Nadmorski” (kod PLH320017), wyznaczonego w celu zachowania siedlisk przyrodniczych oraz gatunków roślin i zwierząt wyszczególnionych w załączniku I i II Dyrektywy Siedliskowej. Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 24 marca 2014 r. ustanowiono plan zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 pn. „Trzebiatowsko-Kołobrzeski Pas Nadmorski”, zgodnie z którym przedmiot ochrony w obszarze stanowią 22 typy siedlisk przyrodniczych oraz 1 gatunek zwierząt i 1 gatunek roślin.

Przedmiotowa inwestycja zlokalizowana jest ponadto w odległości ok. 50 m od granicy obszaru Natura 2000 stanowiącego obszar specjalnej ochrony ptaków pn. „Zatoka Pomorska” wyznaczony w celu ochrony populacji dziko żyjących gatunków ptaków wymienionych w załączniku I Dyrektywy Ptasiej oraz zachowania siedlisk warunkujących ich bytowanie. Dla przywołanego obszaru Natura 2000 dotychczas nie ustanowiono planu zadań ochronnych.

W związku z realizacją przedmiotowej inwestycji oraz użytkowaniem przedmiotowego zespołu zabudowy usług turystycznych wytwarzane będą odpady, zarówno niebezpieczne, jak i inne niż niebezpieczne. Inwestor przedstawił szacunkowe ilości wytwarzanych odpadów na poszczególnych etapach inwestycji. W celu ochrony środowiska gruntowo-wodnego zobowiązano inwestora do selektywnego magazynowania odpadów w odpowiednich do danego rodzaju odpadu pojemnikach, w miejscach utwardzonych oraz zabezpieczonych przed niekorzystnymi warunkami atmosferycznymi i możliwością dostępu osób postronnych. Wytwarzane odpady powinny być w pierwszej kolejności poddane odzyskowi, a w sytuacji gdy odzysk odpadów będzie niemożliwy z przyczyn technologicznych lub ekologicznie/ekonomicznie nieuzasadniony, odpady mogą być unieszkodliwiane. Plac budowy wraz z zapleczem budowy oraz miejsca magazynowania odpadów, zgodnie z warunkiem realizacji inwestycji nałożonym niniejszym postanowieniem, zostanie zorganizowany w sposób wykluczający możliwość spływu zanieczyszczeń w kierunku wód morskich. W szczególności miejsca magazynowania odpadów, olejów napędowych oraz stale miejsca postojowe sprzętu budowlanego na terenie zaplecza budowy zostaną zabezpieczone przed możliwością zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego oraz wyposażone w sorbenty i inne środki techniczne na potrzeby prowadzenia ewentualnych działań ratowniczych. Ponadto miejsce magazynowania odpadów wytworzonych na etapie realizacji inwestycji zostanie wyznaczone poza terenami zadrzewionymi celem zabezpieczenia systemu korzeniowego drzew przed negatywnym wpływem ewentualnych odcieków. Zakładając, że przedmiotowa inwestycja zostanie zrealizowana zgodnie z zapisami w raporcie ooś oraz uzupełnieniach do raportu ooś, a także przy dotrzymaniu warunków realizacji przedsięwzięcia nałożonych niniejszym postanowieniem, przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne nie będzie naruszać prawa w zakresie gospodarki odpadami. Budynki projektowane w ramach analizowanego przedsięwzięcia zostaną zabezpieczone za pomocą izolacji przeciwwodnej typu ciężkiego lub wykonane jako szczelne, w tzw. „technologii białej wanny”. Ryzyko negatywnego oddziaływania fazy realizacji inwestycji na wody gruntowe i powierzchniowe, przy dotrzymaniu warunku zastosowania odpowiednich zabezpieczeń zaplecza budowy, bazy materiałowo-sprzętowej i miejsca czasowego gromadzenia odpadów określonych w niniejszym postępowaniu, należy uznać za niewielkie.

W związku z realizacją przedsięwzięcia wystąpi niezorganizowana emisja zanieczyszczeń gazowych i pyłowych do atmosfery, wynikająca z dostaw i procesów rozładunku materiałów budowlanych oraz spalania paliw w silnikach pojazdów i maszyn budowlanych. W celu ograniczenia zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego w wyniku emisji pyłów z placu budowy, w niniejszym postanowieniu nałożono na wnioskodawcę warunek składowania materiałów sypkich w sposób zabezpieczający przed niezorganizowanym pyleniem, oraz zapewnienia optymalnej wilgotności materiałom sypkim dowożonym i magazynowanym na terenie inwestycji w celu zabezpieczenia przed ich wywiewaniem (poprzez zraszanie). Na etapie eksploatacji projektowanego zespołu zabudowy usług turystycznych głównym źródłem zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego będzie praca czterech kotłów gazowych o maksymalnej łącznej mocy równej 4,4 MW, wentylacja garażu podziemnego oraz niezorganizowana emisja zanieczyszczeń związana z ruchem samochodów osobowych na terenie inwestycji. W przedłożonym raporcie ooś przedstawiono obliczenia emisji zanieczyszczeń gazowych i pyłowych do powietrza atmosferycznego w związku z eksploatacją przedmiotowej inwestycji. W oparciu o obliczone roczne wielkości emisji ditlenku siarki, tlenków azotu, tlenku węgla oraz pyłu zawieszonego (PM10 i PM2,5) stwierdzono, iż zastosowanie nowoczesnych rozwiązań technologicznych w postaci czterech wysokosprawnych kotłowni gazowych o łącznej mocy 4,4 MW, nie spowoduje pogorszenia jakości powietrza atmosferycznego w rejonie projektowanej inwestycji. Realizacja przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego zgodnie z założeniami przyjętymi w przedłożonym raporcie ooś oraz warunkami określonymi w niniejszym postanowieniu zapewni spełnienie wymogów w zakresie ochrony powietrza określonych w przepisach prawa.

Przedmiotowa inwestycja jest zlokalizowana w bezpośrednim sąsiedztwie terenów rekreacyjno-wypoczynkowych podlegających ochronie akustycznej, zlokalizowanych na terenie działki ew. nr 162/10, graniczącej od wschodu z miejscem lokalizacji projektowanej zabudowy. Faza realizacji inwestycji nie będzie się wiązać z wystąpieniem ponadnormatywnej emisji hałasu do środowiska - oddziaływanie akustyczne wynikać będzie z typowych prac związanych z pracą sprzętu budowlanego oraz transportem materiałów i surowców. Oddziaływanie to będzie krótkotrwałe i o niewielkiej skali. Celem ograniczenia akustycznego oddziaływania inwestycji w fazie budowy nałożono na inwestora obowiązek prowadzenia prac budowlanych wyłącznie w porze dziennej, tj. między godziną 6— a 22—. Dopuszcza się prowadzenie w porze nocnej tych prac, dla których konieczne jest zachowanie ciągłości technologicznej. W raporcie o oś przedstawiono wyniki analizy oddziaływania projektowanej inwestycji w fazie eksploatacji na akustyczną jakość środowiska, w tym zasięg akustycznego oddziaływania przedmiotowej inwestycji. Zgodnie z informacjami przedstawionymi w raporcie o oś, źródłami hałasu w trakcie eksploatacji będą urządzenia klimatyzacyjne i wentylacyjne, praca kotłowni gazowych oraz ruch pojazdów (klienci i obsługa) o następujących orientacyjnych poziomach hałasu:

- jednostki zewnętrzne VRF: poziom mocy akustycznej  $L_w = 60$  dB(A); 20 szt. na budynku A i 23 szt. na budynku B,
- wywiewki z łazienek: poziom mocy akustycznej  $L_w = 45$  dB(A); 23 szt. na budynku A i 24 szt. na budynku B.
- wywiewki z okapu i wentylacji kuchni: poziom mocy akustycznej  $L_w = 50$  dB(A); 22 szt. na budynku A i 26 szt. na budynku B,
- wywiewki z okapu i wentylacji kuchni i łazienek: poziom mocy akustycznej  $L_w = 50$  dB(A), 4 szt. na budynku A i 6 szt. na budynku B,
- agregaty chłodnicze z restauracji: poziom mocy akustycznej urządzeń na budynku A:  $L_w = 64$  dB(A), na budynku B:  $59$  dB(A); ilość urządzeń: budynek A: 2 szt., budynek B: 1 szt.,
- wyrzutnie powietrza: poziom mocy akustycznej  $L_w = 60$  dB(A), jedna z wyrzutnia na budynku B:  $L_w = 70$  dB(A); 6 szt. na budynku A i 11 szt. na budynku B,
- wentylatory wywiewne z klatki schodowej: poziom mocy akustycznej  $L_w = 50$  dB(A); po 1 szt. na budynku A i B,
- kominy z kotłowni: poziom mocy akustycznej  $L_w = 78$  dB(A); po 2 szt. na każdym z kominów,
- wentylatory kuchenne: poziom mocy akustycznej  $L_w = 90$  dB(A); po jednym na każdym z budynków A i B.

Na podstawie przeprowadzonej analizy (dla sytuacji, w której wszystkie źródła hałasu pracują jednocześnie z maksymalną wydajnością) wynika, że zarówno w porze dziennej jak i nocnej funkcjonująca inwestycja nie będzie stanowiła źródła uciążliwości w zakresie oddziaływania akustycznego. Z przedstawionych obliczeń wynika, że przy spełnieniu założeń przedstawionych w raporcie o oś, jak również warunków określonych w niniejszym postanowieniu, poziom hałasu na najbliższej zlokalizowanych terenach podlegających ochronie akustycznej nie przekroczy wartości dopuszczalnej.

Eksploatacja inwestycji nie przyczyni się do zmian lub nasilania się zmian klimatycznych, które mogłyby powodować: ulewne deszcze i gwałtowne powodzie, długie okresy bezdeszczowe (susze hydrologiczne), upały (susze atmosferyczne), mniej dni z mrozem, wyższe temperatury zimą, późne przymrozki, porywiste wiatry itp. Inwestycja nie będzie źródłem powstawania i emisji do powietrza gazów cieplarnianych, powodujących niekorzystne zmiany klimatu. Inwestycja nie będzie skutkowałą zmianami klimatu, które miałyby wpływ na rozmieszczenie roślin i ekosystemów w przyszłości, gdyż nie będzie przyczyniała się do zmian warunków fizycznych (klimatyczno - glebowych), zarówno w granicach działek inwestycyjnych, jak też w ich otoczeniu. Przedmiotowa inwestycja nie jest usytuowana w terenie zagrożonym ryzykiem powodzi i z tego powodu nie wymaga adaptacji do zmian klimatycznych w zakresie takiego zagrożenia. W terenie inwestycji i w zakresie

adaptacji do zmian klimatu i łagodzenia skutków tych zmian, podjęto takie rozwiązania, jak realizacja powierzchni biologicznie czynnych, tj. zakładanie trawników oraz nasadzenia drzew i krzewów wg projektu zagospodarowania terenu.

Z przedłożonego raportu oś wynika, że przedmiotowe przedsięwzięcie nie spowoduje naruszenia obowiązujących norm ochrony środowiska oraz nie pogorszy istniejącego stanu środowiska naturalnego, przy założeniu stosowania warunków określonych w sentencji niniejszego postanowienia, a przyjęte rozwiązania zapewnią minimalizację negatywnego wpływu przedmiotowej inwestycji na środowisko.

**2. Warunki wykorzystywania terenu 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 inwestycji należy wykonać okresowy drenaż opaskowy w obsypce filtracyjnej z odprowadzeniem wód gruntowych poza obszar wykopu fundamentowego, do pompowni i dalej do zbiornika retencyjnego lub kanalizacji deszczowej.
- 2) Prace budowlane wykonywać wyłącznie w porze dziennej. Dopuszcza się prowadzenie w porze nocnej wyłącznie tych prac, dla których konieczne jest zachowanie ciągu technologicznego.
- 3) Eksploatacja oraz postoje sprzętu mechanicznego niezbędnego do realizacji przedsięwzięcia będą prowadzone w taki sposób, aby wyeliminować możliwość zanieczyszczenia gruntu oraz wód gruntowych produktami ropopochodnymi
- 4) Zaplecze budowy, w tym bazę materiałowo-sprzętową, należy zlokalizować w północnej części działki ew. nr 167/13, obr. Sianożęty, na podłożu odpowiednio uszczelnionym, a tym samym zabezpieczonym przed przedostaniem się substancji ropopochodnych pochodzących z ewentualnego, akcydentalnego rozlewu.
- 5) Teren zaplecza budowy wyposażać w sorbenty i inne środki techniczne na potrzeby prowadzenia ewentualnych działań ratowniczych. Zaplecze budowy wyposażać w szczelny bezodpływowy zbiornik (przenośne sanitarium) do gromadzenia ścieków socjalno-bytowych.
- 6) Odpady wytworzone w związku z realizacją inwestycji należy magazynować selektywnie, w szczelnych, odpowiednich do danego rodzaju odpadu pojemnikach, zabezpieczonych przed oddziaływaniem warunków atmosferycznych, na nieprzepuszczalnym podłożu, w celu zapobiegania przenikaniu zanieczyszczeń do środowiska gruntowo-wodnego oraz w miejscach zabezpieczonych przed możliwością dostępu osób postronnych.
- 7) Plac budowy wyposażać w niezbędną ilość pojemników, kontenerów, koszy do gromadzenia odpadów
- 8) Na etapie eksploatacji projektowanego zespołu zabudowy turystycznej należy zapewnić selektywne magazynowanie odpadów w pojemnikach specjalnie dostosowanych do rodzaju magazynowanych odpadów, na terenie wydzielonym i zabezpieczonym przed możliwością przenikania ewentualnych odcieków do środowiska gruntowo-wodnego.
- 9) Drzewostan sąsiadujący z miejscem prowadzenia robót budowlanych, niekolidujący z przedmiotową inwestycją, należy odpowiednio zabezpieczyć przed urazami mechanicznymi, przy czym stosowane zabezpieczenia nie powinny ograniczać prawidłowego wzrostu roślin. Prace ziemne w obrębie i w pobliżu systemu korzeniowego drzew przeznaczonych do zachowania na terenie inwestycji należy prowadzić ręcznie.
- 10) Nasadzenia realizować z zastosowaniem gatunków rodzimych, występujących w sąsiedztwie terenu inwestycji, zgodnie z warunkami siedliskowymi krajobrazu

nadmorskiego.

- 11) Wycinkę zieleni wysokiej należy prowadzić poza okresem lęgowym ptaków, a w przypadku zaistnienia konieczności realizacji wycinki w ww. okresie, bezpośrednio przed planowanymi pracami należy przeprowadzić ponowne rozpoznanie terenu pod kątem występowania lęgów ptaków przez specjalistę ornitologa, sama zaś wycinka drzew i krzewów w okresie lęgowym ptaków winna być prowadzona pod nadzorem ornitologicznym.
- 12) W projektowanych budynkach nie stosować szyb monolitycznych (należy stosować kilka niniejszych szyb dzielonych o najniższym współczynniku odbijania światła i przepuszczalności promieniowania UV).
- 13) Ścieki sanitarne z terenu projektowanego ośrodka należy odprowadzać projektowanym odcinkiem przyłącza do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej. Wody opadowe z powierzchni zanieczyszczonych odprowadzać gminną siecią kanalizacji deszczowej do oczyszczania w oczyszczalni ścieków, po uprzednim podczyszczeniu w separatorze substancji ropopochodnych oraz osadniku. Przed odprowadzeniem ścieków technologicznych pochodzących z kuchni poddać je podczyszczeniu w separatorze tłuszczów.
- 14) W celu ograniczenia zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego w wyniku emisji pyłów z placu budowy, materiały sypkie należy składować w sposób zabezpieczający przed nieorganizowanym pyleniem, należy zapewnić optymalną wilgotność materiałom sypkim dowożonym i magazynowanym na terenie inwestycji w celu zabezpieczenia przed ich wywiewaniem (poprzez zraszanie).
- 15) W celu ograniczenia emisji hałasu z terenu projektowanej inwestycji, działalność prowadzić w taki sposób, aby dotrzymać dopuszczalny poziom hałasu emitowanego do środowiska na terenach chronionych akustycznie, tj. ograniczyć główne źródła emisji hałasu z terenu inwestycji do: 43 szt. jednostek zewnętrznych VRF o poziomie mocy akustycznej  $L_w = 60$  dB(A); 47 szt. wywiewek z łazienek o poziomie mocy akustycznej  $L_w = 45$  dB(A); 48 szt. wywiewek z okapu i wentylacji kuchni o poziomie mocy akustycznej  $L_w = 50$  dB(A); 10 szt. wywiewek z okapu i wentylacji kuchni i łazienek o poziomie mocy akustycznej  $L_w = 50$  dB(A); 2 szt. agregatów chłodniczych z restauracji o poziomie mocy akustycznej  $L_w = 64$  dB(A); 1 szt. agregatu chłodniczego z restauracji o poziomie mocy akustycznej  $L_w = 59$  dB(A); 6 szt. wyrzutni powietrza o poziomie mocy akustycznej  $L_w = 60$  dB(A); 11 szt. wyrzutni powietrza o poziomie mocy akustycznej  $L_w = 70$  dB(A); 2 szt. wentylatorów wywiewnych z klatki schodowej o poziomie mocy akustycznej  $L_w = 50$  dB(A); 2 szt. kominów z kotłowni o poziomie mocy akustycznej  $L_w = 78$  dB(A); 2 szt. wentylatorów kuchennych o poziomie mocy akustycznej  $L_w = 90$  dB(A).
- 16) Wyposażenie placu budowy w sorbety, maty lub biopreparaty neutralizujące rozlewy olejowe.
- 17) W toku realizacji należy używać materiały bezpieczne dla środowiska.

## **2. Wymagania dotyczące ochrony środowiska konieczne do uwzględnienia w dokumentacji wymaganej do wydania decyzji:**

- 1) Projektowane budynki w części podziemnej należy zabezpieczyć za pomocą izolacji przeciwwodnej typu ciężkiego lub wykonać jako szczelne, w technologii tzw. „białej wanny”.
- 2) Ustala się maksymalną wysokość projektowanych budynków na pięć kondygnacji.
- 3) Obiekty budowlane projektowanego zespołu zabudowy usług turystycznych wyposażać w cztery wysokosprawne kotły gazowe, obsługujące poszczególne budynki, o łącznej mocy do 4,4 MW. Emitory punktowe odprowadzające zanieczyszczenia gazowo-pyłowe z kotłowni zlokalizować na min. wysokości 21,1



- m n.p.t. Wentylator garażu podziemnego zlokalizować na wysokości 19,1 m n.p.t.
- 4) Zanieczyszczone wody opadowe i roztopowe pochodzące z nawierzchni drogowych poddać oczyszczaniu w separatorze substancji ropopochodnych i piaskowniku o przepustowości min. 145 l/s, przed odprowadzeniem do gminnej sieci kanalizacji deszczowej.

**3. Wymogi w zakresie przeciwdziałania skutkom awarii przemysłowych, w odniesieniu do przedsięwzięć zaliczanych do zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska:**

Planowane przedsięwzięcie nie zalicza się do przedsięwzięć stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii. Nie określa się wymogów w zakresie przeciwdziałania skutkom awarii przemysłowych

**4. Przedsięwzięcie nie wymaga sporządzenia analizy porcelizacyjnej**

**5. Wymogi w zakresie ograniczania transgranicznego oddziaływania na środowisko w odniesieniu do przedsięwzięć, dla których przeprowadzono postępowanie w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko:**

Nie stwierdza się konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz postępowania w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko w ramach postępowania w sprawie wydania decyzji om których mowa w art. 72 ust. 1 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.

## UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 26 lipca 2017 r. Baltic Colors Sp. z o.o. Sp. k., Złotniki ul. Obornicka 4, 62-002 Suchy Las, Pełnomocnik Joanna Łukaszewska, zwrócił się do Wójta Gminy Ustronie Morskie w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na **budowie zespołu budynków usług turystycznych z lokalami apartamentowymi, garażem podziemnym, krytym basenem oraz częścią usługową wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu** realizowanego na działkach o numerze ewidencyjnych nr 162 / 1; 167 / 13; 272 / 4 i 168 / 4 w obrębie ewidencyjnym Sianożęty. 07 sierpnia 2017 r. zostało wszczęte postępowanie administracyjne w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla ww. przedsięwzięcia.

Na podstawie § 3 ust.1 pkt. 56 lit a rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 09 listopada 2010 w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, uznano, że jest to przedsięwzięcie mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla którego raport może być wymagany.

Biorąc pod uwagę rodzaj i lokalizację przedsięwzięcia, organem właściwym do wydania decyzji w niniejszej sprawie zgodnie z art. 75 ust. 1 pkt 4 w/w ustawy jest Wójt Gminy Ustronie Morskie. W dniu 07 sierpnia 2017 r. tutejszy organ wszczął postępowanie administracyjne, zawiadamiając strony postępowania o możliwości składania na piśmie uwag i wniosków w powyższej sprawie w siedzibie Urzędu Gminy Ustronie Morskie.

Zawiadomienie o wszczęciu postępowania wywieszono na tablicy ogłoszeń tutejszego urzędu, poinformowano strony postępowania oraz zamieszczono na stronie internetowej BIP.



Strony postępowania jak również mieszkańcy nie wnieśli żadnych uwag ani zastrzeżeń co do planowanej inwestycji

Planowane przedsięwzięcie należy do grupy przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla którego może być stwierdzony obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Zgodnie z art. 63 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie (...) ewentualny obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko stwierdza w drodze postanowienia organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia. Stosownie do art. 64 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie (...) Wójt Gminy Ustronie Morskie zwrócił się pismem GOSiR.RŚ.6220.04.2017.02 z dnia 07 sierpnia 2017 r. do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie oraz pismem GOSiR.RŚ.6220.04.2017.03 z dnia 07 sierpnia 2017 r. do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Kołobrzegu z wnioskiem o wyrażenie opinii czy przedmiotowa inwestycja wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określenie zakresu raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, w przypadku stwierdzenia takiej potrzeby.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Kołobrzegu opinią z dnia 21 sierpnia 2018 r. nr PS-ZNS-407-04-19/17 nie stwierdził potrzeby sporządzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie pismem z dnia 23 sierpnia 2017 r. WST-K.4240.139.2017.BM wezwał do uzupełnienia wniosku o kartę informacyjną przedsięwzięcia. 07 września 2017 r. karta informacyjna przedsięwzięcia została wysłana pismem GOSiR.RŚ.6220.04.2017.05 do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie opinią z dnia 18 września 2017 r. WST-K.4240.139.2017.BM stwierdził potrzebę sporządzenia oceny – raportu oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia i wyznaczył zakres jego opracowania.

Wójt Gminy Ustronie Morskie postanowieniem GOSiR.RŚ.6220.04.2017.07 z dnia 26 września 2017 r. stwierdził obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia i określił zakres raportu o oddziaływanie przedsięwzięcia na środowisko w szczególności wymogi art. 66 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie (...) jak również powinien uwzględniać wymagania zawarte w opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie nr WST-K.4240.139.2017.BM z dnia 18 września 2017 r.

26 września 2017 r. zostało wydane postanowienie GOSiR.RS.6220.04.2017.07 Wójta Gminy Ustronie Morskie zawiadamiające strony postępowania o wydaniu postanowienia w sprawie stwierdzenia potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na **budowie zespołu budynków usług turystycznych z lokalami apartamentowymi, garażem podziemnym, krytym basenem oraz częścią usługową wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu** realizowanego na działkach o numerze ewidencyjnych nr 162 / 1; 167 / 13; 272 / 4 i 168 / 4 w obrębie ewidencyjnym Sianożęty. Postanowienie wywieszono na tablicy ogłoszeń tutejszego urzędu, poinformowano strony oraz zamieszczono na stronie internetowej BIP.

16 października 2017 r. Wójt Gminy Ustronie Morskie wydał postanowienie GOSiR.RŚ.6220.04.2017.08 o zawieszeniu postępowania administracyjnego w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na **budowie zespołu budynków usług turystycznych z lokalami apartamentowymi, garażem**

podziemnym, krytym basenem oraz częścią usługową wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu realizowanego na działkach o numerze ewidencyjnych nr 162 / 1; 167 / 13; 272 / 4 i 168 / 4 w obrębie ewidencyjnym Sianożęty do czasu przedłożenia przez Wnioskodawcę raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko. Postanowienie wywieszono na tablicy ogłoszeń tutejszego urzędu, poinformowano strony oraz zamieszczono na stronie internetowej BIP.

23 listopada 2017 r. wnioskodawca przesłał raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko dla przedmiotowej inwestycji.

Wójt Gminy Ustronie Morskie 08 grudnia 2017 r. wydał postanowienie GOSiR.RŚ.6220.04.2017.09 w sprawie wznowienia postępowania administracyjnego w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach na realizację przedsięwzięcia, polegającego na **budowie zespołu budynków usług turystycznych z lokalami apartamentowymi, garażem podziemnym, krytym basenem oraz częścią usługową wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu** realizowanego na działkach o numerze ewidencyjnych nr 162 / 1; 167 / 13; 272 / 4 i 168 / 4 w obrębie ewidencyjnym Sianożęty. W/w postanowienie otrzymały również strony postępowania jak również wywieszono na tablicy ogłoszeń tutejszego urzędu i zamieszczono na stronie internetowej BIP. Zgodnie z art. 10 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2017 r., poz. 1257 z późn. zm.) organy administracji publicznej obowiązane są zapewnić stronom czynny udział w każdym stadium postępowania, a przed wydaniem decyzji umożliwić im wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań, a także zgodnie z art. 28 K.p.a., stroną jest każdy, czyjego interesu prawnego lub obowiązku dotyczy postępowanie albo kto żąda czynności organu ze względu na swój interes prawny lub obowiązek.

08 grudnia 2017 r. Urząd Gminy Ustronie Morskie otrzymaną ocenę oddziaływania na środowisko przesłał do uzgodnienia warunków przeprowadzonej oceny do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych w Koszalinie (pismo GOSiR.RŚ.6220.04.2017.10) oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Kołobrzegu (pismo GOSiR.RŚ.6220.03.2017.11).

05 stycznia 2018 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie pismem WST-K.4242.28.2017.BM poinformował, że 12 stycznia 2018 r. odbędzie się lustracja terenowa w przedmiotowej sprawie oraz że z uwagi na konieczność uzyskania dodatkowych informacji w sprawie wniosek zostanie rozpatrzony do dnia 31 stycznia 2018 r.

W związku z odbytą wizją w terenie w dniu 12 stycznia 2018 r. Pełnomocnik Pani Joanna Łukaszewska w imieniu inwestora przedłożyła do Urzędu Gminy Ustronie Morskie inwentaryzację drzew i zakrzewień na działkach nr 162 / 1; 167 / 13; 272 / 4; 168 / 4 obręb Sianożęty. 24 stycznia 2018 r. przedłożona inwentaryzacja drzew i zakrzewień została przesłana do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Koszalinie (pismo(GOSiR.RŚ.6220.04.2017.12)).

26 stycznia 2018 r. pismem GOSiR.RŚ.6220.04.2017.13 wystąpił do Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie zarząd Zlewni Koszalin z prośbą o uzgodnienie warunków przeprowadzonej oceny oddziaływania na środowisko – raportu dla inwestycji polegającej na **budowie zespołu budynków usług turystycznych z lokalami apartamentowymi, garażem podziemnym, krytym basenem oraz częścią usługową wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu** realizowanego na działkach o numerze ewidencyjnych nr 162 / 1; 167 / 13; 272 / 4 i 168 / 4 w obrębie ewidencyjnym Sianożęty.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie pismem WST-.4242.28.2017.BM.2 z dnia 31 stycznia 2018 r. wezwał do uzupełnienia przedłożonego raportu o oddziaływanie przedmiotowego przedsięwzięcia na środowisko i określił zakres uzupełnienia. Wójt Gminy Ustronie Morskie na podstawie wezwania Dyrektora Ochrony Środowiska pismem GOSiR.RŚ.6220.04.2017.14. z dnia 07 lutego 2018 r. wezwał wnioskodawcę o uzupełnienie raportu.

27 marca 2018 r. pismem GOSiR.RŚ.6220.04.2017.15 przesłano do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska uzupełnienia przedłożonego raportu o oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

17 maja 2018 r. Pełnomocnik inwestora przesłał do tutejszego urzędu dodatkowe wyjaśnienia do przedłożonego raportu oddziaływania inwestycji na środowisko. Wyjaśnienia przesłano pismem GOSiR.RŚ.6220.04.2017.16 z dnia 17 maja 2018 r. do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Kołobrzegu opinią sanitarną PS-ZNS-401-01-01/18 r. z dnia 10 stycznia 2017 r. uzgodnił sporządzoną ocenę dla przedsięwzięcia polegającego na **budowie zespołu budynków usług turystycznych z lokalami apartamentowymi, garażem podziemnym, krytym basenem oraz częścią usługową wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu** realizowanego na działkach o numerze ewidencyjnych nr 162 / 1; 167 / 13; 272 / 4 i 168 / 4 w obrębie ewidencyjnym Sianożęty

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Koszalinie postanowieniem SZ.ZZŚ.2.436.16.2018.DT z dnia 08 marca 2018 r. uzgodnił realizację przedsięwzięcia w zakresie swoich właściwości i określił warunki dla jego realizacji.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie 18 maja 2018 r. wydał postanowienie WST-K.4242.28.2017.BM.4 uzgadniające realizację przedsięwzięcia oraz określił warunki realizacji.

W dniu 23 maja br. Wójt Gminy Ustronie Morskie zawiadomieniem GOSiR.RŚ.6220.04.2017.17 wydał zawiadomienie o zakończeniu postępowania dowodowego w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na **budowie zespołu budynków usług turystycznych z lokalami apartamentowymi, garażem podziemnym, krytym basenem oraz częścią usługową wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu** realizowanego na działkach o numerze ewidencyjnych nr 162 / 1; 167 / 13; 272 / 4 i 168 / 4 w obrębie ewidencyjnym Sianożęty, w którym poinformował strony postępowania o możliwości zapoznania się z zebranymi materiałami oraz możliwością składania uwag określając termin na ich złożenie.

Strony toczącego się postępowania zgodnie z art.74 ust.3 ustawy z dnia 3 października 2008 roku – *o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (t.j. Dz. U. z 2017 roku, poz. 1405 z późn. zm.) i art. 49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U z 2017 r., poz. 1257 z późn. zm.) były zawiadamiane na każdym etapie postępowania o możliwości zapoznania się i wypowiedzenia co do zgromadzonych materiałów, wywieszane były na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Ustronie Morskie, jak również umieszczone na stronie internetowej [www.ustronie-morskie.pl](http://www.ustronie-morskie.pl) oraz BIP. Strony nie skorzystały z przysługującego im prawa. Podczas całego postępowania administracyjnego w wyznaczonym terminie żadna ze stron postępowania, jak również Organizacje Ekologiczne nie złożyły żadnych uwag ani wniosków.

W dniu 13 czerwca 2018 r. Wójt Gminy Ustronie Morskie na podstawie otrzymanych opinii i uzgodnień oraz przeprowadzonych analiz dokumentów, danych i materiałów posiadanych w zasobach wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na **budowie zespołu budynków usług turystycznych z lokalami apartamentowymi, garażem podziemnym, krytym basenem oraz częścią usługową wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu** realizowanego na działkach o numerze ewidencyjnych nr 162 / 1; 167 / 13; 272 / 4 i 168 / 4 w obrębie ewidencyjnym Sianożęty.

**W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji decyzji.**

Załącznikiem do niniejszej decyzji jest charakterystyka przedsięwzięcia.

## Pouczenie

Decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dołącza się do wniosku o wydanie decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę. Złożenie wniosku powinno nastąpić w terminie 4 lat od dnia w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna.

Termin, o którym mowa powyżej może ulec wydłużeniu o 2 lata, jeżeli realizacja planowanego przedsięwzięcia przebiega etapowo oraz nie zmieniły się warunki określone w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia.

Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia nie rodzi praw do terenu inwestycji oraz nie narusza praw własności i uprawnień osób trzecich, a wnioskodawcy, który nie uzyskał praw do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją.

Organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia zgodnie z art. 85 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 2017 r. 1405 z późn. zm.) podaje do publicznej wiadomości informacje o wydanej decyzji i możliwości zapoznania się z jej treścią oraz z dokumentacją sprawy.

Od niniejszej decyzji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Koszalinie za pośrednictwem Wójta Gminy Ustronie Morskie w terminie 14 dni od dnia zawiadomienia

  
z up. WÓJTA GMINY  
Tomasz Grobla  
SEKRETARZ GMINY

### W załączeniu:

1. Charakterystyka przedsięwzięcia.

### Otrzymują:

1. BALTIC COLORS
2. Strony postępowania
3. a/a

### Do wiadomości:

1. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Kołobrzegu
2. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych Koszalin
3. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Koszalinie

Sporządził :  
Gminny Ośrodek Sportu i Rekreacji w Ustroniu Morskim  
Podinspektor Radosław Świetlik  
Tel. 94 35 15 095 fax. 94 35 15 095

**Charakterystyka przedsięwzięcia pn. budowie zespołu budynków usług turystycznych z lokalami apartamentowymi, garażem podziemnym, krytym basenem oraz częścią usługową wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu realizowanego na działkach o numerze ewidencyjnych nr 162 / 1; 167 / 13; 272 / 4 i 168 / 4 w obrębie ewidencyjnym Sianożęty**

**1.1.1. Nazwa przedsięwzięcia**

Nazwa przedsięwzięcia: Zespół budynków usług turystycznych z lokalami apartamentowymi, garażem podziemnym, krytym basenem oraz częścią usługową wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu zlokalizowany na działkach 162/1, 167/13, 272/4, 168/4 obręb 0028 Sianożęty.

**1.1.2. Charakterystyka i skala przedsięwzięcia**

Przedsięwzięcie polega na budowie 2 jednostek zabudowy usług turystycznych (budynków) z lokalami apartamentowymi, krytym basenem oraz częścią usługową, wraz z układem obsługi komunikacyjnej (drogi wewnętrzne, chodniki, parkingi, wjazd do podziemnej hali garażowej) i infrastrukturą techniczną oraz małą architekturą i zielenią w Sianożętach na działkach o nr ewid. 162/1, 167/13, 272/4, 168/4 obręb 0028 Sianożęty, o łącznej powierzchni 2,3715 ha.

Jedną jednostkę zabudowy będzie stanowić jedna naziemna, kubaturowa, część usług turystycznych (Budynek A – zgodnie z Załącznikiem 1), drugą jednostkę zabudowy będą stanowić dwie naziemne, kubaturowe części usług turystycznych zlokalizowane na jednej, podziemnej hali garażowej (Budynek B i C – zgodnie z Załącznikiem 1)<sup>1</sup>.

Zjazdy na teren planowanej inwestycji prowadzone będą z drogi gminnej niebędącej drogą publiczną oznaczoną nr ewid. 269/1 ob. Sianożęty – zgodnie z Załącznikiem 1.

Infrastruktura towarzysząca prowadzona będzie głównie z ul. Lotniczej w ramach oddzielnego postępowania i nie będzie analizowana w niniejszym opracowaniu.

Planuje się realizację układu wewnętrznych dróg dojazdowych, zapewniających połączenie z zewnętrznym układem drogowym, wewnętrzną komunikację, dostęp do naziemnych miejsc parkingowych oraz zjazdów do garaży podziemnych. Planuje się realizację:

- 2 zjazdów na teren projektowanego zespołu budynków usług turystycznych (od ul. Lotniczej, działka o nr ewid. 162/1),
- 1 zjazd przeciwpożarowy na teren projektowanego zespołu budynków usług turystycznych (od ul. Lotniczej, działka o nr ewid. 162/1),
- 2 zjazdów na teren projektowanego parkingu zewnętrznego (od ul. Lotniczej, działki o nr ewid. 167/13, 272/4, 168/4).

Na dzień opracowywania niniejszego dokumentu zakłada się usunięcie ok. 330 drzew oraz krzewów. Ostateczna ilość drzew zostanie określona przy uzyskiwaniu zezwolenia na wycinkę.

Planowana budowa inwestycji zostanie rozpoczęta po uzyskaniu decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach oraz wszystkich wymaganych decyzjach następczych. Czas realizacji przedsięwzięcia wyniesie ok. 24 miesiące. Przewidywany termin rozpoczęcia prac

<sup>1</sup> Zgodnie z ustawą Prawo budowlane, budynek jest to taki obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach. Biorąc pod uwagę powyższe - części naziemne posadowione na jednej hali garażowej stanowią jeden budynek z uwagi na brak ścian dzielących w hali garażowej.

budowlanych to marzec 2018r., zakończenie prac budowlanych i oddanie obiektów do użytku to marzec 2020r.

Koncepcja zagospodarowania planowanej inwestycji została przedstawiona w Załączniku 1.

#### **1.1.2.1. Ogrzewanie**

Źródłem ciepła dla zespołu budynków będą dwie kotłownie gazowe, każdy z budynków posiadać będzie niezależną kotłownię, zasilaną gazem z projektowanego przyłącza.

Kotłownie produkować będą ciepło na cele:

- grzania pomieszczeń,
- podgrzewania wody użytkowej dla lokali prywatnych,
- podgrzewania wody na cele technologiczne kuchni i restauracji,
- technologii basenowej.

Instalacje grzewcze będą prowadzone w przestrzeni między sufitowej i podłódze.

Ponadto zastosowane będą kolektory słoneczne - do przygotowania ciepłej wody użytkowej).

#### **1.1.2.2. Energia elektryczna**

Na potrzeby dostarczenia energii elektrycznej do projektowanych budynków przewiduje się wpięcie do pobliskiej sieci elektroenergetycznej na warunkach gestora sieci. Zostanie także zamontowany agregat pełniący funkcję zasilania awaryjnego w razie pożaru (zastosowanie wyłącznie w sytuacji awaryjnej).

#### **1.1.2.3. Telekomunikacja**

Przyłączenie do sieci telekomunikacyjnej nastąpi na podstawie zawartej umowy i warunkach gestora sieci.

#### **1.1.2.4. Gospodarka wodno- ściekowa**

Zaopatrzenie w wodę i odbiór ścieków sanitarnych z miejskiego systemu wodno-ściekowego, po uzgodnieniu i na warunkach gestora medium.

##### **— Zaopatrzenie w wodę**

Projektowane przyłącze z wodociągu znajdującego się w ulicy Lotniczej. Woda będzie wykorzystywana na cele: bytowe, p-poż., gastronomiczne, technologię basenową.

##### **— Obsługa przeciwpożarowa**

Na potrzeby obsługi planowanej inwestycji zostanie zapewniony:

- 4 hydranty zewnętrzne – 10 dm<sup>3</sup>/s,
- zbiornik wody do celów ppoż o pojemności ok. 100 m<sup>3</sup>,
- na działce o nr ewid. 162/1 zostanie zlokalizowane 3 hydranty zewnętrzne

##### **— Odprowadzanie ścieków bytowych i technologicznych**

Ścieki sanitarne i technologiczne będą odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach gestora sieci.

Planuje się montaż separatora tłuszczów przed odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej ścieków powstających w kuchni/ restauracji.

Odprowadzenie ścieków z basenu zgodnie z przyjętą technologią basenową. W celu uzyskania:

- wymaganego ciśnienia wody przed odbiornikami zaprojektowane będą dwa zestawy hydroforowe.
- odpowiedniej jakości wody, zastaną zaprojektowane dwie stacje uzdatniające wodę do picia i na potrzeby technologiczne basenu.

##### **— Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych**

Ścieki deszczowe odprowadzane będą do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej na warunkach gestora sieci. Przed odprowadzeniem do kolektora woda deszczowa zbierana



będzie w zbiornikach retencyjnych, w celu zabezpieczenia przed przepelnieniem istniejącej sieci.

## 1.2. Usytuowanie przedsięwzięcia

Teren planowany pod inwestycję zlokalizowany jest na działkach o nr ewid. 162/1, 167/13, 272/4, 168/4 obręb 0028 Sianożęty przy ul. Lotniczej oraz towarzyszącą infrastrukturą w Sianożętach, w województwie zachodniopomorskim, w powiecie kołobrzeskim, w gminie Ustronie Morskie. Gęstość zaludnienia<sup>2</sup> gminy wiejskiej Ustronie Morskie w roku 2016 wyniosła 64 os/km<sup>2</sup>.

Działki inwestycyjne ograniczają od:

- północy – ciąg pieszo rowerowy, dalej plaża i wody Morza Bałtyckiego;
- wschodu – obszary usług turystycznych;
- południa – obszary zabudowy rekreacji indywidualnej;
- zachodu – rozległe obszary nieużytkowane.

Najbliżej zlokalizowane tereny podlegające ochronie akustycznej zlokalizowane są na działkach graniczących od wschodu z działką na której realizowana będzie inwestycja. Są to tereny rekreacyjno-wypoczynkowe. Odległość pierwszej linii zabudowy od źródeł hałasu wynosić będzie minimalnie ok. 30m.

---

<sup>2</sup> Powierzchnia i Ludność w Przekroju Terytorialnym w 2016r., GUS - Departament Metodologii, Standardów i Rejestrów, Warszawa 2016. Data publikacji: 22.07.2016 Częstotliwość wydania: Roczna (<http://stat.gov.pl/> stan na dzień 20.10.2017r.)