

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 ust. 1 pkt 1 lit b), art. 84, 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 2021 r. poz. 247 z późn. zm.), a także art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 poz. 735 z późn. zm.) § 3 ust 1 pkt 58 lit. a) rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 09 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.) po rozpatrzeniu wniosku SUN & SNOW Resorts Ustronie Sp. z o.o., Sp. komandytowa, ul. Gałczyńskiego 4, 00-362 Warszawa, Pełnomocnik Joanna Filipkowska w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla inwestycji polegającej na **budowie obiektu usług turystycznych – budynku apartamentowego z częścią usługową, garażem podziemnym i instalacjami wewnętrznymi (CO, wod – kan, elektryczne, teletechniczne, ppoż)** realizowanego na działkach o numerach ewidencyjnych nr 3/5, 3/10, 3/12 i 3/8 w obrębie ewidencyjnym 29 Ustronie Morskie, Gmina Ustronie Morskie.

USTALAM

środowiskowe uwarunkowania zgody na realizację przedsięwzięcia polegającego na budowie obiektu usług turystycznych – budynku apartamentowego z częścią usługową, garażem podziemnym i instalacjami wewnętrznymi (CO, wod – kan, elektryczne, teletechniczne, ppoż) realizowanego na działkach o numerach ewidencyjnych nr 3/5, 3/10, 3/12 i 3/8 w obrębie ewidencyjnym 29 Ustronie Morskie, Gmina Ustronie Morskie.

OKREŚLAM:**1. Rodzaj i miejsce realizacji przedsięwzięcia:**

Planowane przedsięwzięcie polegać będzie na budowie budynku apartamentowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą na dz. nr: 3/5, 3/10, 3/12, 3/8 obręb 29 Ustronie Morskie, gmina Ustronie Morskie.

Przedsięwzięcie zakłada budowę wielobryłowego (na rzucie asymetrycznej litery „C”) obiektu apartamentowego o funkcji turystyczno-usługowej, podzielonego na trzy skrzydła: skrzydło północne 3-kondygangcyjne i dwa skrzydła wschodnie i zachodnie 5-kondygangcyjne z antresolami oraz tarasami zielonymi na dachu, podpiwniczonego, o powierzchni zabudowy wynoszącej około 1850 m². W przedmiotowym budynku na czterech kondygnacjach znajdować się będą pokoje hotelowe (około 115 apartamentów), na pierwszej kondygnacji zlokalizowane będą lokale usługowe, restauracja z zapleczem oraz basen. W podpiwniczeniu budynku apartamentowego zaprojektowano miejsca postojowe w postaci wbudowanych garaży podziemnych (około 85 miejsc postojowych). Powierzchnia przeznaczona na parkingi podziemne wraz z dojazdami do nich wyniesie około 4229,3 m². Obiekt apartamentowo -

usługowy wyposażony będzie w niezbędną infrastrukturę techniczną, tj. m.in.: instalację wodociągową, elektryczną, ciepłą oraz instalację kanalizacji sanitarnej. Do budynku będą prowadziły ciągi pieszo-jezdne oraz chodniki. Powierzchnia utwardzona na terenie inwestycyjnym wyniesie około 1400 m². Poza ww. elementami inwestor planuje wykonać zagospodarowanie terenu w postaci zorganizowania miejsca do magazynowania odpadów oraz urządzenia terenów zielonych. Obsługa komunikacyjna nieruchomości zapewniona będzie od strony zachodniej z ul. Ku Morzu.

Projektowane przedsięwzięcie zostanie zlokalizowane na terenie działek nr 3/5 i 3/10 (około 1 m szerokości z dz. nr 3/10) w obrębie 29 Ustronie Morskie, gmina Ustronie Morskie, zewidencjonowanych jako inne tereny zabudowane (Bi), o powierzchni wynoszącej około 0,3501. Z przedłożonego wyrysu z mapy ewidencyjnej wynika, że na terenie inwestycyjnym znajduje się sześć budynków (niemieszkalne oraz handlowo-usługowe, jednak w *raporcie o oś* i uzupełnieniu do niego wyjaśniono, że teren ten obecnie nie jest już zabudowany, ponieważ istniejące na nim dawniej obiekty budowlane zostały zlikwidowane. Zgodnie z pierwotnym założeniem inwestora przez pozostałe działki wskazane jako miejsce realizacji przedsięwzięcia tj. dz. nr 3/12 i 3/8 oraz pozostałą część działki nr 3/10 miało przebiegać projektowane odwodnienie terenu inwestycyjnego do rowu melioracyjnego. Jednakże z uzupełnienia do raportu o oś przedłożonego w dniu 14.05.2021 r. wynika, że inwestor odstąpił od ww. zamierzenia.

Przedmiotowe nieruchomości gruntowe objęte są zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu ewidencyjnego Ustronie Morskie i części obrębów Wieniotowo i Gwizd - część A, uchwalonego uchwałą nr XLIV/306/2010 Rady Gminy w Ustroniu Morskim z dnia 5 listopada 2010 r. i oznaczone symbolem 1 UT z przeznaczeniem pod zabudowę usług turystycznych.

Otoczenie działek inwestycyjnych stanowią głównie tereny związane z usługami i zabudową turystyczną. W sąsiedztwie projektowanej zabudowy zlokalizowane są:

- od strony północnej: promenada i pas zadrzewień,
- od strony zachodniej: ul. Ku Morzu i dalej zabudowa usługowo-mieszkaniowa wielorodzinna na dz. nr 145/15 obr. Ustronie Morskie, stanowiąca najbliżej usytuowany względem przedmiotowej inwestycji teren ochrony akustycznej (odległość do budynku wynosi 56 m),
- od strony południowej: tereny niezagospodarowane,
- od strony zachodniej: zabudowa apartamentowa na dz. nr 4/20 obr. Ustronie Morskie. Działka nr 3/5 stanowiąca miejsce realizacji inwestycji zlokalizowana jest w odległości około 90 m od Morza Bałtyckiego. Teren działki inwestycyjnej nie stanowi obszaru zagrożonego powodzią, jak również obszaru wodno-błotnego. Przedmiotowe przedsięwzięcie zlokalizowane będzie poza granicami obszarów Głównych Zbiorników Wód Podziemnych, a także poza strefami ochronnymi ujęć wód powierzchniowych i podziemnych. Zgodnie z dokumentacją geotechniczną przedłożoną tutaj. Organowi, w podłożu działek inwestycyjnych występują twory czwartorzędowe wieku plejstoceniowego, wykształcone w postaci glin piaszczystych, piasków gliniastych, glin pylastych i pyłów. Na obszarze realizacji projektowanego przedsięwzięcia stwierdzono występowanie wody gruntowej na poziomie 0,7 - 1,9 m p.p.t. Są to wody przypowierzchniowe (zaskórne), których wysokość zależy głównie od intensywności opadów atmosferycznych (brak regularnego poziomu wody gruntowej). Zgodnie z przedłożoną opinią hydrologiczną (marzec 2021 r.) w porach roku szczególnie suchych mogą zaniknąć całkowicie. Prace budowlane w miarę możliwości technicznych prowadzone będą w okresie niewystępowania obfitych deszczy. Z uwagi na powyższe oraz przez zastosowanie ścianek szczelnych, które uniemożliwią napływanie wód gruntowych do wykopów nie nastąpi potrzeba stałego i trwałego odwadniania terenu (nie ma konieczności stosowania igłofiltrów). Niemniej jednak gdy zajdzie taka konieczność wody opadowe z wykopów zostaną odpompowane do zbiorników bezodpływowych i wywiezione poza teren inwestycji. Odwadnianie wykopów będzie krótkotrwałe, prowadzone w sposób kontrolowany tak, aby nie powodować zagrożenia dla sąsiednich działek. W podłożu analizowanego terenu stwierdzono występowanie prostych warunków geologicznych. Z przedłożonej dokumentacji,

z badań podłoża gruntowego wynika, że istniejące warunki gruntowo-wodne pozwalają na bezpośrednie posadowienie fundamentów projektowanej zabudowy. Budynek projektowany w ramach analizowanego przedsięwzięcia zostanie wykonany w technologii betonowej zbrojonej stalą (żelbetowej), a rzędna posadowienia płyty fundamentowej wyniesie nie więcej niż 3,87 m p.p.t., co określono jako warunek realizacji inwestycji. Posadowienie obiektu projektuje się na fundamentach bezpośrednich w postaci płyty fundamentowej. Płytę fundamentową, ściany zewnętrzne garażu i płytę stropodachu nad garażem zaprojektowano jako szczelne z betonu wodoszczelnego w technologii TB W „biała wanna”. Zgodnie z opinią hydrologiczną (marzec 2021 r.) projektowana inwestycja nie będzie mieć znaczącego wpływu na jakość, stan i kierunki przepływu wód, zarówno na etapie realizacji, jak i eksploatacji inwestycji. Po zakończeniu prac budowlanych wody gruntowe będą swobodnie opływać obiekt w kierunku północnym, zgodnie z naturalnym przepływem w kierunku morza.

W fazie realizacji inwestycji szczególnego zabezpieczenia przed migracją zanieczyszczeń do gruntu i wód gruntowych wymagać będzie przede wszystkim teren zaplecza technicznego. Bazę sprzętową, plac postojowy i miejsce magazynowania materiałów budowlanych należy zabezpieczyć przed możliwością zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego substancjami ropopochodnymi i innymi niebezpiecznymi dla środowiska, takimi jak smary, niektóre materiały budowlane itp., poprzez utwardzenie podłoża, np. za pomocą płyt betonowych i następnie jego uszczelnienie (np. zastosowanie geomembrany). Ponadto jako warunek realizacji przedmiotowej inwestycji wskazano, aby tankowanie i naprawę sprzętu budowlanego przeprowadzać poza jej terenem lub wykonywać w obrębie placu budowy wyłącznie w miejscach specjalnie do tego przygotowanych, o szczelnym podłożu, zabezpieczonym przed przedostaniem się substancji ropopochodnych do gruntu. Teren budowy wyposażony zostanie w odpowiednie środki zabezpieczające przedostawanie się szkodliwych substancji do ziemi (sorbenty o odpowiedniej chłonności). Zanieczyszczona ziemia powinna zostać usunięta i unieszkodliwiona przez specjalistyczną firmę zajmującą się unieszkodliwianiem substancji niebezpiecznych. Ponadto w obrębie zaplecza budowy zostaną zorganizowane przenośne toalety dla pracowników, które będą systematycznie opróżniane przez podmioty posiadające stosowne zezwolenia. Wytworzone na etapie realizacji przedsięwzięcia odpady będą tymczasowo magazynowane na terenie budowy w sposób selektywny w wyznaczonych do tego i utwardzonych miejscach, w odpowiednio przystosowanych pojemnikach lub kontenerach. Miejsca magazynowania odpadów będą oznakowane i zabezpieczone przed dostępem osób trzecich, a po zebraniu partii transportowej będą przekazywane specjalistycznym jednostkom posiadającym stosowne zezwolenia w zakresie gospodarowania odpadami.

Oddziaływanie przedmiotowego budynku apartamentowo-usługowego na środowisko gruntowo-wodne na etapie eksploatacji zostanie ograniczone poprzez jego skanalizowanie. Zarówno ścieki socjalno-bytowe, jak również ścieki przemysłowe pochodzące z projektowanego basenu będą odprowadzane do sieci kanalizacji sanitarnej. Wody opadowe i roztopowe z dachu projektowanego budynku i powierzchni utwardzonych odprowadzane będą do dwóch szczelnych zbiorników podziemnych o pojemności około 16 m³ każdy. Po uprzednim oczyszczeniu, wody te będą częściowo odprowadzane do gruntu (podlewanie zieleni na terenie działki), a ich nadwyżka wywożona przez podmioty posiadające stosowne zezwolenia.

W trakcie użytkowania planowanego obiektu, z racji jego przeznaczenia, przewiduje się powstawanie głównie odpadów komunalnych. Inwestor zapewni właściwą organizację miejsc tymczasowego magazynowania odpadów oraz prowadzenia selektywnej ich zbiórki, a także przekazywanie wszystkich odpadów uprawnionym jednostkom.

Poddając szczegółowej analizie informacje dotyczące budowy geologicznej, warunków hydrogeologicznych, lokalizacji inwestycji poza obszarami wodno-błotnymi i obszarami objętymi ochroną (w tym strefami ochronnymi ujęć wód i obszarami ochronnymi zbiorników wód śródlądowych), uwzględniając planowane do zastosowania rozwiązania chroniące środowisko gruntowo-wodne, w tym rozwiązania w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, magazynowania i zagospodarowania odpadów, tut. Organ uznaje, że prawdopodobieństwo

negatywnego wpływu przedmiotowej inwestycji na środowisko gruntowo-wodne zostanie wystarczająco zminimalizowane przy zachowaniu warunków realizacji i eksploatacji określonych w niniejszym postanowieniu.

W związku z realizacją przedsięwzięcia wystąpi niezorganizowana emisja zanieczyszczeń gazowych i pyłowych do atmosfery, wynikająca z pracy maszyn i samochodów transportujących. Okres realizacji inwestycji będzie trwał maksymalnie do 5 lat. Z uwagi na znaczną długość trwania okresu budowy, 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 (poprzez zraszanie).

Na etapie eksploatacji projektowanego budynku głównymi źródłami zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego będą środki transportu, kotłownia gazowa (kocioł gazowy o mocy około 500 kW) oraz wentylacja z garaży podziemnych. Z przedłożonej analizy rozprzestrzenienia się substancji do powietrza obejmującej oddziaływanie ww. źródeł wynika, że ich emisje nie spowodują przekroczenia dopuszczalnych poziomów odniesienia oraz dopuszczalnych częstości przekroczeń, określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 26 stycznia 2010 r. w sprawie wartości odniesienia dla niektórych substancji w powietrzu (Dz.U. z 2010 r. nr 16 poz. 87), a w związku z tym spełnione będą wymagania w zakresie ochrony powietrza określone w przepisach prawa.

Faza realizacji inwestycji nie będzie się wiązać z wystąpieniem ponadnormatywnej emisji hałasu do środowiska. Na etapie realizacji przedsięwzięcia oddziaływanie akustyczne wynikać będzie z typowych prac związanych z pracą sprzętu budowlanego oraz ruchem pojazdów ciężarowych transportujących materiały i surowce. Z uwagi na zakładany około 5-letni okres budowy planowanej inwestycji oraz w celu ograniczenia akustycznego jej oddziaływania w powyższym czasie inwestor zobowiązał się do prowadzenia prac budowlanych przez 5 dni w tygodniu, wyłącznie w porze dziennej, tj. między godziną 6:00 a 22:00.

Zgodnie z informacjami przedstawionymi w raporcie o oś źródłami hałasu w trakcie eksploatacji będą źródła liniowe (ruch samochodowy) oraz źródła punktowe, do których zaliczono wentylatory dachowe oraz wyciąg z instalacji wentylacji mechanicznej wywiewnej z garaży podziemnych. Z przeprowadzonej analizy wynika, że funkcjonująca inwestycja nie będzie stanowiła źródła uciążliwości w zakresie oddziaływania akustycznego.

Przedmiotowa inwestycja zlokalizowana jest w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, który powołano w celu ochrony krajobrazu i naturalnych walorów środowiska przyrodniczego. Zgodnie z § 3 ust. 2 oraz z załącznikiem 2 do uchwały Nr XXXII/375/09 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 15 września 2009 r., w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Zach. z 2021 r., poz. 2091), na obszarze „Koszalińskiego Pasa Nadmorskiego” obowiązują zakazy:

- zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką,
- realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów „ustawy o oś”, z wyjątkiem, gdy przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykaże brak znaczącego negatywnego wpływu na ochronę przyrody obszaru chronionego krajobrazu,
- likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych,
- wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu,
- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztorowym, przeciwpowodziowym lub

przeciwoświatłowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych,

- dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka,
- likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;
- budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych lub zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących przy normalnym poziomie piętrzenia określonym w pozwoleniu wodnoprawnym, o którym mowa w art. 389 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne - z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej,
- lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 200 m od linii brzegów klifowych oraz w pasie technicznym brzegu morskiego.

W obrębie przedmiotowych działek nie stwierdzono występowania nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu dziko występujących zwierząt. Zgodnie z przedstawionymi informacjami, teren objęty analizą nie stanowi gruntu rolnego oraz nie jest usytuowany w sąsiedztwie istotnej trasy komunikacyjnej ani zbiorników wodnych, w związku z czym drzewa przeznaczone do usunięcia (42 szt.) nie stanowią zadrzewień śródpolnych, przydrożnych ani nadwodnych. Realizacja i eksploatacja planowanego przedsięwzięcia nie będzie związana z wydobywaniem do celów gospodarczych skał, w tym torfu oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu. Projektowane przedsięwzięcie realizowane będzie na terenie płaskim, wobec czego okresowe zmiany rzeźby terenu dotyczą wyłącznie etapu wykonywania prac ziemnych, natomiast po zakończeniu budowy projektowanego obiektu rzeźba terenu pozostanie niezmieniona. Przy uwzględnieniu warunków realizacji przedsięwzięcia dotyczących sposobu prowadzenia prac ziemnych, budowa projektowanych obiektów nie spowoduje trwałej zmiany stosunków wodnych poza granicami terenu zainwestowania. Przedmiotowe przedsięwzięcie nie wiąże się również z likwidowaniem naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych. Projektowana inwestycja zlokalizowana będzie w odległości powyżej 100 m od linii brzegów rzek, jezior, a także zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących. Co prawda, działka inwestycyjna zlokalizowana jest w odległości około 90 m od Morza Bałtyckiego, a przedmiotowy budynek apartamentowy posadowiony zostanie w odległości około 100 m od linii brzegowej Morza Bałtyckiego, jednakże na analizowanym obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który przewiduje możliwość lokalizowania obiektów budowlanych na tym terenie, w związku z czym, zgodnie z § 4 ww. uchwały w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w tym przypadku nie ma zastosowania zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m m.in. od linii brzegów naturalnych zbiorników wodnych. Planowana inwestycja nie znajduje się także w strefie brzegu klifowego Morza Bałtyckiego. Ponadto przedsięwzięcie objęte wnioskiem nie znajduje się w pasie technicznym brzegu morskiego. W związku z powyższym projektowana inwestycja nie jest sprzeczna z zapisami przedmiotowej uchwały.

W fazie realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia główne oddziaływania na krajobraz będą wynikały z likwidacji istniejącego drzewostanu oraz obecności sprzętu budowlanego. Po zakończeniu budowy projektowany budynek, zarówno pod względem ilości kondygnacji, jak i gabarytów, będzie dominował nad istniejącą w sąsiedztwie zabudową. Niemniej wysokość obiektu nie przekroczy maksymalnych wartości dopuszczalnych tj. 20 m, zgodnie z zapisami obowiązującego na analizowanym terenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ponadto planowany budynek przeznaczaniem nawiązywać będzie do już istniejącej oraz realizowanej w sąsiedztwie zabudowy. Z uzupełnienia do raportu oś wynika, że w odległości około 160 m od przedmiotowej inwestycji projektowany jest budynek

apartamentowy o gabarytach zbliżonych do obiektu objętego niniejszym wnioskiem. Z uwagi na oddzielenie działki inwestycyjnej od brzegu morskiego pasem zadrzewień występujących od strony północnej należy uznać, że projektowane budynki nie będą widoczne z plaży i wód Morza Bałtyckiego. Ponadto na terenie przeznaczonym pod przedmiotowe przedsięwzięcie dotychczas nie zidentyfikowano obszarów zabudowanych wyróżniających się lokalną formą architektoniczną, istotnych dla zachowania walorów krajobrazowych przedmiotowego obszaru chronionego krajobrazu.

W celu zminimalizowania oddziaływania na krajobraz na terenie objętym planowaną inwestycją zostaną zrealizowane powierzchniowo biologicznie czynne, nasadzenia zamienne w zamian za drzewa planowane do usunięcia oraz tarasy zielone na dachu budynku. Uwzględniając łącznie powyższe argumenty należy uznać, iż realizacja przedmiotowego przedsięwzięcia nie spowoduje naruszenia zakazów wprowadzonych w życie przywołaną powyżej uchwałą Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego, obowiązujących na terenie obszaru chronionego krajobrazu pn. „Koszaliński Pas Nadmorski”.

Przedmiotowa inwestycja realizowana będzie w obszarze Natura 2000, tj. w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk pn. „Trzebiatowsko-Kołobrzeski Pas Nadmorski” (kod PLH320017). Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 30 maja 2018 r.

w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Trzebiatowsko-Kołobrzeski Pas Nadmorski (Dz. U. z 2018 r., poz. 1442) przedmiotami ochrony w analizowanym obszarze są 22 siedliska przyrodnicze, a także 1 gatunek roślin (selery błotne) i 1 gatunek zwierząt (minóg rzeczny). Dla powyższej formy ochrony przyrody obowiązuje zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 28 czerwca 2017 r. zmieniające zarządzenie w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Trzebiatowsko-Kołobrzeski Pas Nadmorski PLH320017 (Dz. Urz. Woj. Zach. z 2017 r., poz. 2914). W ww. zarządzeniu zidentyfikowano istniejące i potencjalne zagrożenia dla zachowania właściwego stanu ochrony siedlisk przyrodniczych oraz gatunków roślin i zwierząt i ich siedlisk, będących przedmiotami ochrony. Do zagrożeń tych należy m.in. zabudowa rozproszona, tj. wzrost antropopresji, niszczenie spójności przyległych siedlisk, czy też turystyka piesza, jazda konna i jazda na pojazdach niezmotoryzowanych oraz wydeptywanie i nadmierne użytkowanie, związane z możliwym niszczeniem mechanicznym roślinności, uruchamianiem procesów osuwiskowych, zaśmiecaniem. W otoczeniu przedmiotowego przedsięwzięcia znajduje się, zarówno zabudowa usługowo - mieszkaniowa, wielorodzinna, jak i apartamentowa, w związku z czym projektowany budynek nie stanowić będzie zabudowy rozproszonej. Do przedłożonego *raportu oos* załączono graficzne usytuowanie najbliższego wejścia na plażę, z którego wynika, że zejście na plażę możliwe jest bezpośrednio z istniejącej promenady graniczącej z terenem inwestycyjnym. Dzięki temu nie będzie zachodzić konieczność przemieszczania się ludzi przez pas zadrzewień znajdujących się za promenadą od północnej strony przedmiotowej nieruchomości. Z inwentaryzacji przyrodniczej przeprowadzonej na potrzeby *raportu oos* oraz z planu zadań ochronnych dla ww. obszaru Natura 2000 wynika, że w miejscu realizacji inwestycji nie występują siedliska przyrodnicze oraz stanowiska gatunków roślin i zwierząt stanowiących przedmioty ochrony dla ww. formy ochrony przyrody.

Po przeanalizowaniu listy zagrożeń oraz lokalizacji przedsięwzięcia w stosunku do zinwentaryzowanych przedmiotów ochrony obszaru Natura 2000 pn. „Trzebiatowsko-Kołobrzeski Pas Nadmorski” stwierdza się, że przedmiotowa inwestycja nie pogorszy integralności ww. obszaru lub jego powiązania z innym obszarami, a przy zachowaniu odpowiedniego reżimu prac budowlanych i przedstawionego w *raporcie oos* sposobu prowadzenia robót ziemnych przedsięwzięcie prawdopodobnie nie wpłynie negatywnie na siedliska przyrodnicze i gatunki, dla których ochrony ww. obszar został wyznaczony.

W odległości około 90 m w kierunku północnym od terenu inwestycji zlokalizowany jest obszar specjalnej ochrony ptaków pn. „Zatoka Pomorska” (kod PLB990003). Dla powyższego obszaru dotychczas nie ustanowiono planu zadań ochronnych. Zgodnie ze standardowym formularzem danych (data aktualizacji: 10.2020 r.) dla ww. obszaru Natura 2000 przedmioty ochrony stanowi 11 gatunków ptaków (tj. alka zwyczajna, nurnik zwyczajny, łodówka, nur

czarnoszyi, nur rdzawoszyi, uhla zwyczajna, markaczka zwyczajna, długodziób, perkoz rogaty, perkoz dwuczuby, perkoz rdzawoszyi), a istotnym zagrożeniem dla powyższego obszaru są inne rodzaje aktywności człowieka związane z urbanizacją, przemysłem itp. Teren przedmiotowej nieruchomości gruntowej, mimo występowania w jego granicach kilkudziesięciu drzew (głównie z rodzaju topola i świerk) pozbawiony został istotnych wartości przyrodniczych z uwagi na funkcjonujące dawniej budynki usługowe. Podczas kontroli ornitologicznej działek inwestycyjnych nie stwierdzono występowania gatunków ptaków stanowiących przedmioty ochrony w ww. obszarze Natura 2000. Jednakże nie można wykluczyć występowania w ich obrębie lokalnej awifauny, co potwierdzają wyniki inwentaryzacji przyrodniczej, podczas której zaobserwowano gatunki ptaków takich jak: bogatka, dzwonic, mewa siwa i mewa srebrzysta (podczas przelotu nad terenem inwestycyjnym) oraz modraszki, sosnowki, dzięcioła dużego, kosa, strzyżyka i rudzika. Część drzew porastających teren inwestycyjny została przeznaczona do wycinki w związku z ich kolizją z projektowanym obiektem tj. 25 drzew z gatunku świerk pospolity (o obwodach pni od 25 do 112 cm), 13 drzew z gatunku topola włoska (obwody pni od 135 cm do 326 cm), topola osika (obwód pnia 326 cm), sosna zwyczajna (obwód pnia 71 cm), śliwa tarnina (obwód pnia 62 cm), lilak pospolity (obwód pnia około 70cm). W obrębie ww. drzew nie stwierdzono występowania dziupli oraz gniazd zasiedlonych przez ptaki, czy występowania innych gatunków zwierząt, roślin, czy grzybów podlegających prawnej ochronie. W celu ograniczenia negatywnego oddziaływania etapu realizacji projektowanego przedsięwzięcia na omiotofaunę analizowanego terenu, w niniejszym postanowieniu jako warunek realizacji inwestycji wpisano prowadzenie planowanej wycinki drzew poza sezonem lęgowym występujących gatunków ptaków. Ponadto, aby zminimalizować oddziaływanie ww. wycinki na środowiskowo inwestor zobowiązał się do wykonania nasadzeń zamiennych w ilości 45 szt. drzew z gatunku jarzab pospolity, lipa drobnolistna i głóg jednoszyjkowy.

Planowane przedsięwzięcie znajduje się:

- w obszarze jednolitej części wód podziemnych nr JCWPd 9, której stan ilościowy i chemiczny określony został jako dobry, a ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych niezagrażona. Celem środowiskowym dla wód jest utrzymanie dobrego stanu chemicznego i ilościowego.

- w obszarze jednolitych części wód powierzchniowych (JCWP) Struga Malechowska o kodzie RW600017452. Jest to naturalna część wód charakteryzująca się potencjałem ekologicznym poniżej dobrego, dobrym stanem chemicznym i stanem ogólnym złym. Ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych jest zagrożona z uwagi na brak możliwości technicznych oraz dysproporcjonalne koszty. Z uwagi na niską wiarygodność oceny i związany z tym brak możliwości wskazania przyczyn nieosiągnięcia dobrego stanu brak jest możliwości zaplanowania racjonalnych działań naprawczych. Zaplanowanie i wdrożenie jakichkolwiek działań będzie generowało nieuzasadnione koszty. W związku z tym w JCWP zaplanowano działanie mające na celu rozpoznanie rzeczywistego stanu ekologicznego - przeprowadzenie monitoringu badawczego. W przypadku potwierdzenia złego stanu po 2 latach wprowadzone zostanie działanie mające na celu rozpoznanie jego przyczyn. Takie etapowe postępowanie pozwoli na racjonalne zaplanowanie niezbędnych działań i zapewnienie ich wymaganej skuteczności. Termin osiągnięcia celów środowiskowych został wyznaczony na rok 2021.

W/w obszar inwestycji znajduje się poza strefami ochronnymi ujęć wody, poza obszarami ochronnymi zbiorników wód śródlądowych i GZWP (Głównym Zbiornikiem Wód Podziemnych). Działka nr 3/5 znajduje się poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią natomiast pozostałe działki objęte inwestycją znajdują się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią. Ponadto teren planowanej inwestycji znajduje się w obszarze chronionym Trzebiatowsko-Koło-brzeski Pas Nadmorski oraz obszar chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”.

Przedsięwzięcie nie narusza warunków określonych w rozporządzeniu Nr 3/2014 Dyrektora

Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie z dnia 3 czerwca 2014 r. w sprawie ustalenia warunków korzystania z wód regionu wodnego Dolnej Odry i Przymorza Zachodniego (Dz. Urz. Woj. Zach. 2014 r. poz. 2431; Dz. Urz. Woj. Lub. 2014 r., poz. 1139; Dz. Urz. Woj. Pom. 2014 r., poz. 2237 ze zm.). Ponadto realizacja przedsięwzięcia, w odniesieniu do osiągnięcia celów środowiskowych, nie spowoduje istotnych zmian w funkcjonowaniu JCW, jak również nie wystąpią trwałe, negatywne zmiany biologiczne, hydromorfologiczne oraz fizykochemiczne wód tego obszaru. Jednocześnie sposób zagospodarowania i użytkowania zlewni będzie utrzymany. Podczas realizacji przedsięwzięcia nie ulegnie zasadniczo zmiana sposobu regulacji stosunków wodnych na przedmiotowym obszarze. Przedsięwzięcie nie będzie oddziaływać negatywnie na potencjał ekologiczny i stan chemiczny wód na etapie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia. Jednocześnie można stwierdzić, że cel przedsięwzięcia nie narusza celu Ramowej Dyrektywy Wodnej.

Ponadto w obrębie działek inwestycyjnych nie stwierdzono występowania chronionych gatunków innych zwierząt, roślin oraz siedlisk przyrodniczych.

Mając na uwadze powyższe eksploatacja projektowanego przedsięwzięcia nie będzie miała negatywnego wpływu na bioróżnorodność analizowanego terenu.

W wyniku zrealizowania przedmiotowej inwestycji może wystąpić skumulowane oddziaływanie na środowisko z innymi przedsięwzięciami zlokalizowanymi w otoczeniu, w tym z zabudową apartamentową. Oddziaływanie to będzie związane głównie z zajętością terenu oraz pobytem ludzi na tym terenie. Skumulowanie oddziaływań wystąpi przede wszystkim w zakresie natężenia ruchu samochodowego na danym obszarze, jednak przedstawiony w raporcie o oś zasięg oddziaływania akustycznego inwestycji oraz zakres przedsięwzięcia zgodny z zapisami miejskiego planu zagospodarowania przestrzennego pozwala przypuszczać, że oddziaływanie to będzie typowe jak dla miejscowości nadmorskich oraz nie spowoduje naruszenia obowiązujących norm ochrony środowiska.

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. Prace budowlane należy prowadzić w porze dziennej tj. w godzinach od 6.00 do 22.00.
2. Planowaną wycinkę drzew prowadzić poza sezonem lęgowym stwierdzonych gatunków ptaków.
3. Bazę sprzętową zabezpieczyć przed możliwością zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego substancjami ropopochodnymi i innymi niebezpiecznymi dla środowiska, takimi jak smary, niektóre materiały budowlane itp., poprzez utwardzenie podłoża, np. za pomocą płyt betonowych i następnie jego uszczelnienie (np. zastosowanie geomembrany).
4. Zaplecze budowy wyposażyć w szczelne kabiny sanitarne na ścieki socjalno-bytowe, które należy systematycznie opróżniać za pośrednictwem uprawnionych podmiotów.
5. Teren budowy wyposażyć w odpowiednie środki zabezpieczające przedostawanie się szkodliwych substancji do ziemi (sorbenty o odpowiedniej chłonności).
6. Wyposażyć plac budowy w środki służące do neutralizacji rozlanych substancji ropopochodnych, a w przypadku wystąpienia awaryjnego wycieku substancji ropopochodnych i skażenia gruntu przeprowadzenia, za pośrednictwem wykwalifikowanej firmy, rekultywacji skażonego obszaru. Po dokonanych oczyszczeniach skażonego terenu, należy zebrane zanieczyszczenia przekazać do utylizacji.
7. Tankowanie i naprawę sprzętu budowlanego przeprowadzać poza terenem

- inwestycji lub wykonywać w obrębie placu budowy wyłącznie w miejscach specjalnie do tego przygotowanych, o szczelnym podłożu, zabezpieczonym przed przedostaniem się substancji ropopochodnych do gruntu.
8. W trakcie realizacji inwestycji załadunek i składowanie materiałów sypkich organizować w sposób zabezpieczający przed niezorganizowanym pyleniem, przykrywać plandekami skrzynie ładunkowe samochodów transportujących materiały sypkie (dotyczy również ziemi z wykopów).
 9. Prace związane z realizacją wykopów prowadzić w możliwie jak najkrótszym okresie. Wykopy zabezpieczyć przed dostaniem się do nich wód opadowych i spływających z powierzchni terenu.
 10. Prace ziemne prowadzić w taki sposób by jak najmniej zniekształcić naturalną rzeźbę terenu.
 11. W przypadku prowadzenie prac związanych odwodnieniem wykopów należy realizować to w taki sposób by nie doprowadzić do powstania leja depresji. Ponadto na odwodnienie wykopów należy uzyskać zgodę wodnoprawną na podstawie art. 394 ust.1 pkt 8 ustawy Prawo wodne (Dz.U.2018 poz. 2268 z póź. zmianami).
 12. W trakcie realizacji posadowienia budynku należy zastosować technologie stalowych ścian szczelnych (np. Larsena) w celu wykluczenia potrzeby odwadniania wykopów budowlanych oraz ograniczenia dopływu wód gruntowych do wykopów.
 13. Odpady wytworzone na etapie realizacji inwestycji magazynować selektywnie w zamykanych, szczelnych i oznakowanych pojemnikach lub kontenerach, ustawionych w wyznaczonym miejscu o utwardzonym podłożu, zabezpieczonym przed wpływem warunków atmosferycznych, a następnie przekazywać uprawnionym odbiorcom.
 14. Odpady powstające w związku z eksploatacją inwestycji magazynować selektywnie, w odpowiednio przystosowanych pojemnikach, ustawionych w wyznaczonych miejscach, w sposób zapobiegający zanieczyszczeniu środowiska, a następnie przekazywać uprawnionym odbiorcom.
 15. Ścieki sanitarne oraz przemysłowe z terenu analizowanej zabudowy należy odprowadzać projektowanym odcinkiem przyłącza do sieci kanalizacji sanitarnej, na warunkach uzyskanych od gestora sieci.
 16. Wody opadowe i roztopowe z dachów projektowanych budynków i powierzchni utwardzonych, po uprzednim podczyszczeniu, odprowadzać do dwóch szczelnych zbiorników podziemnych o pojemności 16 m³ każdy.
 17. Wykonanie inwestycji na działkach nr 3/10, 3/12 i 3/18 obr. 29 Ustronie Morskie wymagać będzie uzyskania zwolnienia z zakazu lokalizowania nowych obiektów budowlanych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z Art. 390 ust.1 pkt. 1 b cyt. wyżej ustawy Prawo wodne.

3. Wymagania dotyczące ochrony środowiska konieczne do uwzględnienia w dokumentacji wymaganej do wydania decyzji:

1. Budynek apartamentowy zaprojektować jako 3-skrzydłowy: 5-kondygnacyjne skrzydło wschodnie i zachodnie oraz 3-kondygnacyjne skrzydło północne.
2. Powyższy budynek zaprojektować z podpiwniczeniem (jedna kondygnacja) z przeznaczeniem na garaż podziemny.
3. Posadowienie budynku (płyty fundamentowej) należy zaprojektować na poziomie maksymalnie 3,87 m p.p.t.

4. 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

5. Przedsięwzięcie nie wymaga sporządzenia analizy porealizacyjnej

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

W toku postępowania, ze względu na szczegółowy oraz jednoznaczny opis planowanej do zastosowania technologii oraz stosowanych środków, mających na celu zmniejszenie negatywnego oddziaływania inwestycji na środowisko, nie stwierdzono 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 ooś. Ze względu na lokalizację inwestycji w znacznym oddaleniu od granic państwa oraz przewidywany zasięg oddziaływania przedsięwzięcia nie wskazano na potrzebę przeprowadzenia postępowania w sprawie transgranicznego oddziaływania inwestycji na środowisko.

U Z A S A D N I E N I E

Wnioskiem z dnia 31 października 2019 r. SUN & SNOW Resorts Ustronie Sp. z o.o., Sp. komandytowa, ul. Gałczyńskiego 4, 00-362 Warszawa, Pełnomocnik Joanna Filipkowska zwróciła się do Wójta Gminy Ustronie Morskie w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na **budowie obiektu usług turystycznych – budynku apartamentowego z częścią usługową, garażem podziemnym i instalacjami wewnętrznymi (CO, wod – kan, elektryczne, teletechniczne, ppoż)** realizowanego na działkach o numerach ewidencyjnych nr 3/5, 3/10, 3/12 i 3/8 w obrębie ewidencyjnym 29 Ustronie Morskie, Gmina Ustronie Morskie.

02 grudnia 2019 r. zostało wszczęte postępowanie administracyjne w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla ww. przedsięwzięcia znak GOSiR.RŚ.6220.06.2019.01.

Na podstawie § 3 ust.1 pkt. 58 lit a rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 09 listopada 2010 w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko lub potencjalnie 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 09 grudnia 2019 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.6220.06.2019.01 do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie oraz pismem GOSiR.RŚ.6220.06.2019.02 do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Kołobrzegu oraz pismem GOSiR.RŚ.6220.06.2019.03 do Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Koszalinie 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.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie postanowieniem z dnia 17 grudnia 2019 r. WST-K.4240.322.2019.AP stwierdził potrzebę sporządzenia oceny – raportu oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Kołobrzegu opinią z dnia 17 grudnia 2019 r. nr PS-ZNS-407-04-33/19 nie stwierdził potrzeby sporządzenia oceny oddziaływania na środowisko. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Koszalinie opinią SZ.ZZŚ.436.1.216.1.2019.DL z dnia 29 stycznia 2020 r. nie stwierdziło potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na stan zasobów wodnych i zagrożenie osiągnięcia przez nie celów środowiskowych.

Wójt Gminy Ustronie Morskie postanowieniem GOSiR.RŚ.6220.06.2019.07 z dnia 12 lutego 2020 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.4240.322.2019.AP z dnia 17 grudnia 2019 r.

12 lutego 2020 r. zostało wydane postanowienie GOSiR.RS.6220.06.2019.07 Wójta Gminy Ustronie Morskie zawiadamiające strony postępowania o wydaniu postanowienia w sprawie stwierdzenia potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia Obwieszczenie wywieszono na tablicy ogłoszeń tutejszego urzędu, poinformowano strony oraz zamieszczono na stronie internetowej BIP.

12 lutego 2020 r. Wójt Gminy Ustronie Morskie wydał postanowienie GOSiR.RŚ.6220.06.2019.08 o zawieszeniu postępowania administracyjnego w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na **budowie obiektu usług turystycznych – budynku apartamentowego z częścią usługową, garażem podziemnym i instalacjami wewnętrznymi (CO, wod – kan, elektryczne, teletechniczne, ppoż)** realizowanego na działkach o numerach ewidencyjnych nr 3/5, 3/10, 3/12 i 3/8 w obrębie ewidencyjnym 29 Ustronie Morskie, Gmina Ustronie Morskie 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.

31 lipca 2020 r. wnioskodawca Sun & Snow Resorts Ustronie przesłał raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko dla przedmiotowej inwestycji.

Wójt Gminy Ustronie Morskie 18 sierpnia 2020 r. wydał postanowienie GOSiR.RŚ.6220.06.2019.10 w sprawie wznowienia postępowania administracyjnego w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach na realizację przedsięwzięcia, polegającego na **budowie obiektu usług turystycznych – budynku apartamentowego z częścią usługową, garażem podziemnym i instalacjami wewnętrznymi (CO, wod – kan, elektryczne, teletechniczne, ppoż)**” realizowanego na działkach o numerach ewidencyjnych nr 3/5, 3/10, 3/12 i 3/8 w obrębie ewidencyjnym 29 Ustronie Morskie, Gmina Ustronie Morskie. W/w postanowienie otrzymały również strony postępowania jak również wywieszono na tablicy ogłoszeń tutejszego urzędu i zamieszczono na stronie internetowej BIP.

18 sierpnia 2019 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.6220.06.2019.12), Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Kołobrzegu (pismo GOSiR.RŚ.6220.06.2019.13) oraz Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Koszalinie (GOSiR.RŚ.6220.06.2019.14)

31 sierpnia 2020 r. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Koszalinie postanowieniem SZ.ZZŚ.2.4360.151.2020.DL uzgodnił realizację przedsięwzięcia i wskazał konieczność uwzględnienia w decyzji środowiskowej konkretnych warunków i wymagań.

04 września 2020 r. po wezwaniu Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie wezwał do przedłożył brakujące dokumenty, które zostały przesłane do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie pismem GOSiR.RŚ.6220.06.2019.15 z dnia 09 września 2019 r.

18 września 2020 r. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Kołobrzegu pismem PS-N.ZNS-407-04-33 / 19 NZNS.9011.3.23.2020 odstąpił od wydania opinii dla w/w przedsięwzięcia po przeprowadzonej ocenie oddziaływania na środowisko ze względu na wydaną wcześniej opinię z dnia 13 grudnia 2019 r. znak PS-N.ZNS-407-04-33/19 w której stwierdzono brak konieczności sporządzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie pismem WST-K.4241.23.2020.AP.3 z dnia 29 października 2020 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.6220.06.2019.16. z dnia 09 listopada 2020 r. wezwał wnioskodawcę o uzupełnienie raportu.

04 grudnia 2021 r. pismem GOSiR.RŚ.6220.06.2019.17 przesłano do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska uzupełnienia przedłożonego raportu o oddziaływanie przedsięwzięcia na środowisko

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie pismem WST-K.4241.23.2020.AP.4 z dnia 08 lutego 2021 r. wezwał ponownie 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.6220.06.2019.18. z dnia 15 lutego 2021 r. wezwał wnioskodawcę o uzupełnienie raportu.

24 marca 2021 r. pismem GOSiR.RŚ.6220.06.2019.19 przesłano do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska uzupełnienia przedłożonego raportu o oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie pismem WST-K.4241.23.2020.AP.5 z dnia 26 kwietnia 2021 r. wezwał ponownie 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.6220.06.2019.20. z dnia 04 maja 2021 r. wezwał wnioskodawcę o uzupełnienie raportu.

13 maja 2021 r. pismem GOSiR.RŚ.6220.06.2019.21 przesłano do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska uzupełnienia przedłożonego raportu o oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie 14 czerwca 2021 r. wydał postanowienie WST-K.4241.23.2020.AP.6 uzgadniające realizację przedsięwzięcia oraz określił warunki realizacji.

W dniu 04 lipca br. Wójt Gminy Ustronie Morskie zawiadomieniem GOSiR.RŚ.6220.06.2019.22 wydał zawiadomienie o zakończeniu postępowania dowodowego w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na **budowie obiektu usług turystycznych – budynku apartamentowego z częścią usługową, garażem podziemnym i instalacjami wewnętrznymi (CO, wod – kan, elektryczne, teletechniczne, ppoż)** realizowanego na działkach o numerach ewidencyjnych nr 3/5, 3/10, 3/12 i 3/8 w obrębie ewidencyjnym 29 Ustronie Morskie, Gmina Ustronie Morskie.

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 2021 roku, poz. 247 z późn. zm.) i art. 10 § 1, art. 81 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U z 2021 r., poz. 735 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 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 06 sierpnia 2021 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 „**Budowa obiektu usług turystycznych – budynku apartamentowego z częścią usługową, garażem podziemnym i instalacjami wewnętrznymi (CO, wod – kan, elektryczne, teletechniczne, ppoż)**” realizowanego na działkach o numerach ewidencyjnych nr 3/5, 3/10, 3/12 i 3/8 w obrębie ewidencyjnym 29 Ustronie Morskie, Gmina Ustronie Morskie.

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 2018 r. 2081 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.

WÓJT GMINY
mgr Bernadeta Berkowska

W załączeniu:

1. Charakterystyka przedsięwzięcia.

Otrzymują:

1. SUN & SNOW Resorts Ustronie Sp. z o.o., Sp. komandytowa
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
Inspektor Radosław Świątlik

Charakterystyka przedsięwzięcia pn. „Budowa obiektu usług turystycznych – budynku apartamentowego z częścią usługową, garażem podziemnym i instalacjami wewnętrznymi (CO, wod – kan, elektryczne, teletechniczne, ppoż)” realizowanego na działkach o numerach ewidencyjnych nr 3/5, 3/10, 3/12 i 3/8 w obrębie ewidencyjnym 29 Ustronie Morskie, Gmina Ustronie Morskie.

Planowane przedsięwzięcie polegać będzie na budowie budynku apartamentowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą na dz. nr: 3/5, 3/10, 3/12, 3/8 obręb 29 Ustronie Morskie, gmina Ustronie Morskie.

Przedsięwzięcie zakłada budowę wielobryłowego (na rzucie asymetrycznej litery „C”) obiektu apartamentowego o funkcji turystyczno-usługowej, podzielonego na trzy skrzydła: skrzydło północne 3-kondygnacyjne i dwa skrzydła wschodnie i zachodnie 5-kondygnacyjne z antresolami oraz tarasami zielonymi na dachu, podpiwniczonych, o powierzchni zabudowy wynoszącej około 1850 m². W przedmiotowym budynku na czterech kondygnacjach znajdować się będą pokoje hotelowe (około 115 apartamentów), na pierwszej kondygnacji zlokalizowane będą lokale usługowe, restauracja z zapleczem oraz basen. W podpiwniczeniu budynku apartamentowego zaprojektowano miejsca postojowe w postaci wbudowanych garaży podziemnych (około 85 miejsc postojowych). Powierzchnia przeznaczona na parkingi podziemne wraz z dojazdami do nich wyniesie około 4229,3 m². Obiekt apartamentowo - usługowy wyposażony będzie w niezbędną infrastrukturę techniczną, tj. m.in.: instalację wodociągową, elektryczną, ciepłą oraz instalację kanalizacji sanitarnej. Do budynku będą prowadziły ciągi pieszo-jezdne oraz chodniki. Powierzchnia utwardzona na terenie inwestycyjnym wyniesie około 1400 m². Poza ww. elementami inwestor planuje wykonać zagospodarowanie terenu w postaci zorganizowania miejsca do magazynowania odpadów oraz urządzenia terenów zielonych. Obsługa komunikacyjna nieruchomości zapewniona będzie od strony zachodniej z ul. Ku Morzu.

Projektowane przedsięwzięcie zostanie zlokalizowane na terenie działek nr 3/5 i 3/10 (około 1 m szerokości z dz. nr 3/10) w obrębie 29 Ustronie Morskie, gmina Ustronie Morskie, zewidencjonowanych jako inne tereny zabudowane (Bi), o powierzchni wynoszącej około 0,3501. Z przedłożonego wyrys z mapy ewidencyjnej wynika, że na terenie inwestycyjnym znajduje się sześć budynków (niemieszkalne oraz handlowo-usługowe, jednak w raporcie oos i uzupełnieniu do niego wyjaśniono, że teren ten obecnie nie jest już zabudowany, ponieważ istniejące na nim dawniej obiekty budowlane zostały zlikwidowane. Zgodnie z pierwotnym założeniem inwestora przez pozostałe działki wskazane jako miejsce realizacji przedsięwzięcia tj. dz. nr 3/12 i 3/8 oraz pozostałą część działki nr 3/10 miało przebiegać projektowane odwodnienie terenu inwestycyjnego do rowu melioracyjnego. Jednakże z uzupełnienia do raportu oos przedłożonego w dniu 14.05.2021 r. wynika, że inwestor odstąpił od ww. zamierzenia.

