

Ustronie Morskie, dnia 17 października 2023r.

PR.6220.3.2021.PRI

DECYZJA
o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację
przedsięwzięcia

Na podstawie art.104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U z 2023r. poz.775, z późn.zm.), dalej zwanej Kpa, zgodnie z art.71 ust.2 pkt.2, art.75 ust.1 pkt4 oraz art.82, art.85 ust.1 i ust.2 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j.Dz.U. z 2023 r., poz. 1094, z późn.zm.), dalej zwanej ustawą ooś, oraz §3 ust.1 pkt.58 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 poz.1839) po rozpatrzeniu wniosku p.Adama Hesse reprezentowanego przez pełnomocnika Jacka Sudak ul.Żurawia 14a, 78-100 Kołobrzeg dotyczącego wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na „Realizacji budynku usług turystycznych z garażami podziemnymi, zlokalizowanego w gminie Ustronie Morskie, na działce 162/31, obręb Sianożęty, miejscowość Sianożęty”

USTALAM

środowiskowe uwarunkowania zgody na realizację przedsięwzięcia polegającego na „Realizacji budynku usług turystycznych z garażami podziemnymi, zlokalizowanego w gminie Ustronie Morskie, na działce 162/31, obręb Sianożęty, miejscowość Sianożęty”, oraz **określam** :

1. Rodzaj i miejsce realizacji przedsięwzięcia :

Zgodnie z przedłożonymi dokumentami planowane przedsięwzięcie obejmie swoim zakresem budowę budynku usług turystycznych z garażami podziemnymi i infrastrukturą towarzyszącą, w tym z przyłączami i wewnętrznymi instalacjami wodno-kanalizacyjnymi, elektroenergetycznymi, utwardzeniem i zagospodarowaniem terenu, w granicach działki ew. nr 162/31, położonej w obrębie Sianożęty, gminie Ustronie Morskie.

W ramach przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego, zgodnie z dokumentami przedstawionymi przez Inwestora (w tym w raporcie oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia oraz jego uzupełnieniach) planowana jest realizacja pięciokondygnacyjnego budynku o powierzchni zabudowy do ok. 2873m², na terenie działki ew. 162/31 o powierzchni 8235m², ewidencyjnie stanowiącej inne grunty zabudowane (Bi). Projektowany jest budynek o dachu płaskim, częściowo zagospodarowanym zielenią urządzonej w celu zwiększenia udziału powierzchni biologicznie czynnej o powierzchni działki budowlanej. Pod projektowanym budynkiem usług turystycznych planowana jest realizacja kondygnacji podziemnych w obrysie i poza obrysem ww budynku powierzchni do ok.4105m², z przeznaczeniem na dwukondygnacyjny garaż podziemny, w ramach którego przewiduje się wydzielenie 165 szt. miejsc postojowych, a także restaurację oraz basen. Ponadto w granicach terenu inwestycyjnego planowana jest realizacja infrastruktury naziemnej drogowej oraz 96 szt. naziemnych miejsc parkingowych na powierzchni ok. 3710m². Powierzchnia terenów zielonych (na gruncie) wynosić będzie do ok. 1758m², natomiast łączna wielkość powierzchni biologicznie czynnej (wraz z dachami zielonymi i terenami utwardzonymi z powierzchnią biologicznie czynną) – do 4455m². Teren objęty inwestycją posiada dostęp do drogi publicznej, którą stanowi ul.Lotnicza w Sianożętach, sąsiadująca od południa z działką inwestycyjną. Przedmiotowe przedsięwzięcie zlokalizowane jest w granicach obowiązującego

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu ewidencyjnego Sianożęty i części obrębu Bagicz, ustanowionego uchwałą Rady Gminy Ustronie Morskie Nr XLIII/302/2010 z dnia 22.10.2010r. (Dz.U.Woj. Zachodniopomorskiego Nr 133, poz. 2667), na terenie jednostki elementarnej 2UT przeznaczonej pod zabudowę usług turystycznych, z możliwością lokalizacji usług towarzyszących (gastronomii, sportu i rekreacji oraz handlu) oraz jednostki przeznaczonej pod teren ciągów pieszo-jezdnych 1KDJ. Przedmiotowa inwestycja jest zgodna przeznaczeniem ogólnym w ww planie.

Ponadto jak wynika z dokumentów przedłożonych w toku przedmiotowego postępowania administracyjnego, projektowany obiekt kubaturowy posadowiony zostanie w sposób bezpośredni, tj. na płycie fundamentowej bez konieczności wzmocnienia podłoża w postaci palowania. Wierzch płyt fundamentowych znajdować się będzie na wysokości 2m n.p.m., tj. przy maksymalnej głębokości ok. 7,0 m p.p.t. W ramach zagospodarowania terenu Inwestor planuje budowę wjazdów na teren działki, zlokalizowanych od ul. Lotniczej (od strony południowej).

Zaopatrzenie projektowanej zabudowy w wodę i odbiór ścieków sanitarnych, zgodnie z dokumentami przedstawionymi przez Inwestora, realizowane będą poprzez gminny system wodociągowo-kanalizacyjny.

W ramach przedmiotowej zabudowy zaprojektowano realizację do 275 szt. jednostek pobytowych (zaprojektowanych na 348 szt. miejsc pobytowych). Przewidywane zużycie wody dla całego kompleksu zabudowy usługowej wyniesie około 170m³/d, natomiast ilość ścieków sanitarnych będzie porównywalna do ilości zużycia wody. Projektowany obiekt zasilany będzie w paliwo gazowe z sieci gazowej na potrzeby centralnego ogrzewania oraz socjalno-bytowe. W ramach przedmiotowego zainwestowania planowana jest realizacja indywidualnego systemu ciepłowniczego w postaci zespołu lokalnych kotłowni o całkowitej mocy cieplnej do 760 kW. Orientacyjna wielkość zapotrzebowania na gaz projektowanej w ramach przedmiotowego wniosku zabudowy kształtować się będzie na poziomie ok. 5000m³/d dla całości kompleksu. Projektowany obiekt w okresie eksploatacji zaopatrywany będzie w energię elektryczną na potrzeby oświetlenia zewnętrznego, oświetlenia garażu podziemnego oraz części wspólnych budynków, a także na potrzeby wentylacji mechanicznej poszczególnych lokali oraz garaży i na pokrycie bieżącego zapotrzebowania lokali. Przewidywane roczne zużycie energii elektrycznej wyniesie ok. 1,2 MWh na potrzeby ogrzewania wentylacji i ciepłej wody użytkowanej w ramach eksploatacji zabudowy projektowanej w ramach przedmiotowego przedsięwzięcia.

Zgodnie z dokumentami przedstawionymi przez Inwestora (Wnioskodawcę) wynika, iż konstrukcja naziemna przedsięwzięcia będzie to konstrukcja żelbetowa słupowo-płytowa, monolityczna z elementami prefabrykowanymi w podstawowym układzie modułowym wyznaczonym w projekcie branży konstrukcji. Słupy żelbetonowe wolnostojące okrągłe. Technologia budowy konstrukcji naziemnej - przewiduje technologię żelbetonowych-monolitycznych i częściowo prefabrykowanych oraz murowanie ścian wypełniających i działowych z silikatów. Ściany wewnętrzne działowe z bloczków silikatowych. Wykończenie wewnętrzne ścian tynkiem gipsowym na mokro, oraz materiały zastosowane to także panele/terakota/deski. Budynek został zaprojektowany w układzie płytowo-słupowym. Posadowienie bezpośrednie w postaci płyty fundamentowej z betonu szczelnego C30/37 W8. Zaprojektowano trzony komunikacyjne żelbetonowe z betonu C30/37. Budynki zrealizowane będą w technologii nowoczesnej. Wykorzystane zostaną prefabrykaty produkowane na zamówienie co zmniejszy produkcję odpadów na placu budowy. Wykorzystane zostaną takie produkty elementów elewacji jak szkło, kamień naturalny i kompozyty, elementy z okładzin ceramicznych i mineralnych.

Ponadto działka inwestycyjna, sąsiaduje ze szlakami komunikacyjnymi, przy czym od północy graniczy bezpośrednio z pieszą promenadą. Poza ww szlakami komunikacyjnymi,

teren inwestycji sąsiaduje od wschodu z zabudową miejscowości Sianożęty, tj. zabudową nisko kubaturową ośrodka wypoczynkowego „Lotnicza 40”, natomiast od zachodu inwestycja sąsiaduje z terenami przekształconymi o analogicznym charakterze do przedmiotowego terenu. Działka inwestycyjna znajduje się w pierwszej linii zabudowy miejscowości Sianożęty, w odległości ok.50m od linii brzegowej Morza Bałtyckiego. Przedmiotowa zabudowa zlokalizowana zostanie przy zachodnim krańcu miejscowości Sianożęty, a w jej otoczeniu znajduje się w znacznej przewadze zabudowa niska (do dwóch kondygnacji naziemnych), niemniej jednak zrealizowana zostanie na przedłużeniu będącej w fazie realizacji zabudowy o analogicznym charakterze, zaprojektowanej od strony wschodniej. Należy zaznaczyć, iż projektowana zabudowa stanowi rodzaj zabudowy średniowysokiej liczącej 5 kondygnacji i zastąpi aktualnie zlokalizowaną na terenie inwestycyjnym – zabudowę niską. Projektowana zabudowa, co prawda, uwzględniając nowoczesność projektowanej bryły budynku odbiegającą od zabudowań powstałych w końcówce ubiegłego wieku, posiadać będzie odmienny charakter od zabudowy występującej w bezpośrednim otoczeniu, niemniej jednak jej regularny układ zastąpi istniejącą, nieuporządkowaną zabudowę o zróżnicowanym charakterze i gabarytach. Przedmiotowy rodzaj zabudowy nie będzie ponadto novum na terenie Sianożęt, które jak wiele innych nadmorskich miejscowości, podlega dynamicznym przekształceniom w wykorzystaniem technologii budowlanych analogicznych do projektowanej, tym samym realizacja przedsięwzięcia poprawi jej estetykę i nada nowoczesny charakter kurortu. Widoczność budynku od strony plaży, z uwagi na występowanie stosunkowo wysokiego wału wydmowego pokrytego drzewami, będzie istotnie ograniczona, natomiast budynek będzie widoczny wprost z promenady, stanowiącej pieszy ciąg komunikacyjny oddzielający teren inwestycji od wału wydmowego. Najbliższy ciek, tj. Malechowska Struga przepływa w odległości ok. 0,7km na południowy zachód od miejsca realizacji planowanych prac inwestycyjnych. Do najbliższego zbiornika wodnego, położonego na rzece Olszynka, dzieli przedmiotową inwestycję odległość ok.5,5km.

Ponadto zgodnie z Postanowieniem nr SZ.ZZS.2.4360.239.2022.DL Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Koszalinie z dnia 11 sierpnia 2022r. (wpływ do tut.Urzędu 17 sierpnia 2022r.) oraz Postanowieniem nr WST-K.4221.43.2022.BM.7 z dnia 30 czerwca 2023r. (wpływ do tut.Urzędu 05 lipca 2023r.) Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych w Koszalinie oraz wyjaśnieniem do ww Postanowienia nr WST-K.4221.43.2022.BM.8 z dnia 11 października 2023r. Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych w Koszalinie, teren inwestycji znajduje się 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 2009r., w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz.Urz.Woj.Zach. z 2021r. poz.2091), na obszarze „Koszalińskiego Pasa Nadmorskiego” obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów ustawy ooś. Powyższy zakaz nie dotyczy realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znaczącego negatywnego wpływu na ochronę przyrody tego obszaru.

W oparciu o informacje przedstawione w materiałach przedstawionych przez Inwestora (w tym w raporcie oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia oraz jego uzupełnieniach) ustalono, iż projektowana zabudowa pełnić będzie analogiczną funkcję do uprzednio występującej na przedmiotowym terenie, niejako stanowiąc zamiennik zabudowy występującej w rejonie ul.Lotniczej w m.Sianożęty. W odniesieniu do przeprowadzonych badań terenowych należy uznać, że obszar przeznaczony pod planowaną inwestycję stanowi

teren przekształcony i będący w trakcie przekształcenia o charakterze antropogenicznym i nie posiada ponadprzeciętnych walorów przyrodniczych. Ponadto zlokalizowany jest w bezpośrednim otoczeniu terenów pełniących analogiczną funkcję do projektowanej.

Obszar inwestycji stanowi teren przekształcony, uprzednio zagospodarowany dwukondygnacyjnymi obiektami ośrodka wypoczynkowego, z których większość została rozebrana, a teren uporządkowany. Aktualnie w południowej części działki inwestycyjnej znajdują się wyłącznie dwa wolnostojące budynki o całkowitej powierzchni zabudowy do 500m², jako pozostałość po uprzednio funkcjonującym ośrodku wypoczynkowym, które planuje się również poddać rozbiórce. Ponadto w północnej części działki inwestycyjnej znajduje się utwardzona nawierzchnia dawnego boiska o powierzchni do 450m².

Planowane zagospodarowanie terenu znajduje się w kolizji z 20szt. drzew złożonych z gatunków tj. świerk pospolity, świerk kłujący, brzoza brodawkowata i biota wschodnia (żywotnik wschodni) oraz ok.60m² nasadzeń krzewów z gatunków tj. ligustr pospolity, bukszpan zwyczajny i jaśminowiec wonny. Drzewa przeznaczone do usunięcia, zgodnie z treścią warunku określonego w niniejszej decyzji zastąpione zostaną rodzimymi gatunkami drzew. Realizacja inwestycji spowoduje przekształcenie całej powierzchni terenu inwestycyjnego (0,8235ha), wymagać będzie przeprowadzenia prac rozbiórkowych aktualnie znajdujących się w jego granicach budynków o funkcji turystycznej.

Przywołana uchwała wprowadza również zakaz 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. Na terenie inwestycji występuje zieleń wysoka i niska urządzona w postaci drzew i krzewów towarzyszą występującej tam zabudowie usługowej. Realizacja inwestycji wymagać będzie usunięcia 20szt. drzew oraz ok.60m² krzewów ozdobnych, kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem i rozbiórka istniejących zabudowań, niemniej jednak ww zadrzewienia nie stanowią zadrzewień śródpolnych (sama działka inwestycyjna nie stanowi gruntu rolnego), nadwodnych, czy przydrożnych (drzewa zlokalizowane są poza granicami pasa drogowego), a uwzględniając ich charakter i pochodzenie z nasadzeń, a także planowane do wprowadzenia na przedmiotowym terenie nasadzenia zastępcze, należy uznać, iż ich ubytek nie będzie znaczący dla środowiska naturalnego.

Na terenie analizowanego obszaru chronionego krajobrazu obowiązuje także zakaz wykonania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwosuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych. Zgodnie z informacjami przedstawionymi przez Inwestora (Wnioskodawcę) (w uzupełnieniu do raportu oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia), teren inwestycji jest płaski, ze spadkiem w kierunku północnym, przy czym maksymalne różnice terenu wynoszą ok.1,5m. Projektowana zabudowa zostanie zrealizowana w dostosowaniu do aktualnie występujących rzędnych, z zachowaniem zmniejszającego się zagłębienia kondygnacji podziemnej w grunt wraz z przesuwaniem się w kierunku północnym, przez co naturalne spadki i ukształtowanie powierzchni przedmiotowego obszaru pozostanie niezmienione. Tym samym objęty przedmiotowym wnioskiem zakres prac ziemnych nie spowoduje zmiany naturalnej rzeźby terenu, będącej jednym z celów ochrony w obszarze chronionego krajobrazu pn. „Koszaliński Pas Nadmorski”.

Realizacja przedmiotowej inwestycji nie stoi ponadto w sprzeczności z obowiązującym w granicach przedmiotowego obszaru chronionego krajobrazu zakazem związanym z lokalizowaniem obiektów budowlanych w pasie szerokości 100m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej, a także

lokalizowaniem obiektów budowlanych w pasie szerokości 200m od linii brzegów klifowych oraz w pasie technicznym brzegu morskiego, mimo lokalizacji w odległości ok.80m od linii brzegu morskiego, ponieważ zakaz ten nie obowiązuje na części obszarów chronionego krajobrazu, dla których plan zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przewiduje możliwość lokalizowania obiektów budowlanych w ww pasie.

Uwzględniając obowiązujący na terenie przedmiotowej formy ochrony przyrody zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych lub racjonalna gospodarka wodna lub rybacka, Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych w Koszalinie przeanalizował (zgodnie z raportem oddziaływania na środowisko oraz jego uzupełnienia przedstawionymi przez Inwestora) wpływ inwestycji na środowisko gruntowo-wodne oraz stosunki wodne na gruntach przyległych, wynikający z realizacji prac ziemnych, jak również z funkcjonowania projektowanych obiektów budowlanych w środowisku. Jak wyżej wskazano, realizacja inwestycji nie będzie się wiązać ze zmianą ukształtowania terenu inwestycji, a wzdłuż granic działki inwestycyjnej nie powstaną żadne budowle mogące utrudniać spływ wód opadowych, w związku z czym ryzyko zmiany kierunku odpływu wód opadowych z terenu inwestycji, a tym samym ryzyko zmiany stosunków wodnych na gruntach sąsiednich można uznać za niewielkie.

Na potrzeby realizacji niniejszej inwestycji wykonano badania geotechniczne i hydrologiczne podłoża gruntowego (14 otworów badawczych poniżej głębokości planowanego posadowienia kondygnacji podziemnej). W podłożu do zbadanej głębokości stwierdzono występowanie utworów czwartorzędowych wieku holoceniowego, gdzie dominowały utwory pochodzenia antropogenicznego (nasypy reprezentowane przez glebę, piasek próchniczny, gruz, glinę i piasek gliniasty) oraz wieku plejstoceniowego (głównie gliny, gliny piaszczyste, piaski gliniaste z nielicznymi soczewkami wodnolodowcowych i zastoiskowych piasków drobnych, średnich i grubych). Podłoże terenu budują głównie grunty słabo przepuszczalne, w obrębie których woda występuje głównie w postaci różnej intensywności sączeń z laminacji piaszczystych w obrębie gruntów słabej przepuszczalnych oraz w soczewkach nawodnionych piasków. Występujące w podłożu grunty charakteryzowały się na ogół wysokimi parametrami wytrzymałościowymi (uznane za nośne plastyczne i twardoplastyczne grunty spoiste zlokalizowane w poziomie posadowienia projektowanego budynku). W podłożu stwierdzono występowanie dziewięciu warstw geotechnicznych, przy czym warstwa piasków drobnych i pylastych miała charakter soczewkowatych skupisk otoczonych warstwą glin piaszczystych. Na terenie przedmiotowej działki do zbadanej głębokości 10-12m p.p.t. nie nawiercono właściwej warstwy wodonośnej. W pięciu z czternastu otworów geologicznych stwierdzono brak występowania zwierciadła wody gruntowej. W poziomie posadowienia budynku występowały plastyczne i twardoplastyczne gliny lodowcowe, uznane za nośne, w związku z czym wnioskodawca nie przewiduje konieczności zastosowania wzmocnienia podłoża. W badanej strefie do głębokości posadowienia projektowanego budynku woda gruntowa występowała wyłącznie w niewielkich nawodnionych, nieciągłych soczewkach i przewarstwieniach piaszczystych, zlokalizowanych w obrębie gruntów spoistych, które znajdowały się na różnych głębokościach i nie były ze sobą powiązane. Powyższe wyklucza możliwość występowania jednolitych przepływów wód podziemnych, z uwagi na występowanie naturalnej bariery w postaci warstwy słabo przepuszczalnych glin uniemożliwiającej swobodny przepływ wody gruntowej. Miąższość większości soczewek nie przekracza 50cm. Były to w większości wody o naporowym charakterze, które podczas wierceń stabilizowały się na różnych głębokościach, co może potwierdzać brak ciągłości warstw prowadzących wodę. W strefie oddziaływania inwestycji brak ciągłej, przepuszczalnej warstwy wodonośnej, dla której można oszacować

kierunek spływu wód gruntowych. Dodatkowo występowanie tych wód jest ściśle powiązane z warunkami atmosferycznymi, w związku z czym przewidywane wahania stabilizacji mogą sięgać nawet $\pm 1,0\text{m}$, a w suchych okresach część wód może zanikać.

Uwzględniając występujące na przedmiotowym obszarze warunki hydrogeologiczne oraz warunki geotechniczne umożliwiające bezpośrednie posadowienie budynku należy uznać, że przedmiotowe przedsięwzięcie nie wpłynie w sposób istotny na obieg wody w gruncie. Projektowane wykopy zostaną zabezpieczone przed napływem wód gruntowych dzięki wykonaniu ścianek szczelnych, opartych w warstwie gruntów spoistych (gliny piaszczyste, gliny, piaski gliniaste). Przeprowadzenie prac fundamentowych może wymagać przeprowadzenia jedynie krótkotrwałego odwodnienia wykopów (wypompowanie wody z niewielkich śródglinowych soczewek następować będzie wyłącznie z wewnątrz szczelnej obudowy wykopu), niemniej jednak związane z tym obniżenie poziomu wód gruntowych nie spowoduje wykroczenia wytworzonego leja depresji poza granice przedmiotowej nieruchomości gruntowej. Przed odprowadzeniem wód gruntowych z wykopów do sieci kanalizacji deszczowej zgodnie z opinią Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie winny być podczyszczone z zawartej w nich zawiesiny z zastosowaniem osadnika, co wskazano jako warunek realizacji inwestycji.

Na etapie użytkowania projektowanej zabudowy wody opadowe i roztopowe z terenów zielonych odprowadzane będą powierzchniowo do ziemi, natomiast wody pochodzące z zanieczyszczonych nawierzchni utwardzonych do gminnej sieci kanalizacji deszczowej, po uprzednim zmagazynowaniu w projektowanym zbiorniku retencyjnym wód opadowych. Uwzględniając stosunkowo niewielką powierzchnię zabudowy objętej przedmiotowym wnioskiem, jak również właściwości gruntów występujących na przedmiotowym terenie charakteryzujących się słabą przepuszczalnością oraz brak ciągłej przypowierzchniowej warstwy wodonośnej, w związku z realizacją inwestycji nie należy spodziewać się zmian wielkości zasilania warstw wodonośnych na etapie użytkowania przedmiotowej zabudowy skutkujących zmianą stosunków gruntowo-wodnych obszarów otaczających przedmiotową nieruchomość gruntową. Jednocześnie budynek wykonany zostanie w technologii białej wanny (płyta fundamentowa i ściany monolityczne), bez drenażu, co ograniczy napływ wód gruntowych do wykopów i konieczność stosowania odwodnień, jak również skróci czas trwania etapu realizacji inwestycji. Przy uwzględnieniu warunków realizacji przedsięwzięcia dotyczących sposobu prowadzenia prac ziemnych i ujętych w ww. Postanowieniu nr WST-K.4221.43.2022.BM.7 z dnia 30 czerwca 2023r. Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych w Koszalinie, budowa projektowanego obiektu nie spowoduje trwałej zmiany stosunków wodnych poza granicami terenu zainwestowania.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych w Koszalinie analizując wpływ inwestycji na jakość wód podziemnych uwzględnił (w ww. Postanowieniu nr WST-K.4221.43.2022.BM.7 z dnia 30 czerwca 2023r.) fakt lokalizacji inwestycji poza granicami głównych zbiorników wód podziemnych i strefami ochronnymi ujęć wód podziemnych. Z uwagi na fakt, iż realizacja inwestycji może potrwać około 2 lat, na etapie realizacji inwestycji szczególnego zabezpieczenia przed migracją zanieczyszczeń do gruntu i wód gruntowych wymagać będzie przede wszystkim teren zaplecza technicznego. Zgodnie z warunkiem określonym niniejszą decyzją miejsca postoję sprzętu budowlanego oraz składowania odpadów należy zabezpieczyć przed możliwością zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego np. substancjami ropopochodnymi poprzez utwardzenie i uszczelnienie podłoża (np. z zastosowaniem geomembrany). W celu ograniczenia możliwości negatywnego wpływu etapu realizacji przedsięwzięcia na środowisko gruntowo-wodne w raporcie oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia przedstawiono szereg działań chroniących środowisko, które zostaną wprowadzone na etapie realizacji inwestycji.

Materiały budowlane i surowce będą dobierane w sposób minimalizujący ilość powstających odpadów, przy czym inwestor nie przewiduje magazynowania stosowanych surowców i materiałów na terenie działki budowlanej, a wyłącznie dowóz i bezpośrednie wykorzystanie do budowy. Zaplecze budowy zostanie wyposażone w sorbenty neutralizujące ewentualne wycieki substancji mogących zanieczyścić grunt i wody podziemne. Środki te powinny być stosowane niezwłocznie w przypadku ewentualnego rozlewu substancji ropopochodnych z maszyn i pojazdów. Ponadto w obrębie zaplecza budowy zostaną zorganizowane toalety dla pracowników, które będą systematycznie opróżniane przez podmioty posiadające stosowne zezwolenia. Do realizacji prac budowlanych będzie stosowany wyłącznie sprawny sprzęt budowlany, co zminimalizuje ryzyko niekontrolowanego przedostania się do środowiska gruntowo-wodnego paliw, smarów i olejów oraz ograniczy emisję hałasu, jak również zanieczyszczeń do powietrza. Oddziaływanie projektowanego przedsięwzięcia na środowisko gruntowo-wodne w trakcie eksploatacji zostanie ograniczone poprzez skanalizowanie projektowanego budynku. Ścieki bytowe będą odprowadzane do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej. Wody opadowe i roztopowe, które przedostaną się do garaży podziemnych, a także wody z mycia posadzek w garażach, będą kierowane do systemu kanalizacji gminnej, zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Z kolei bezpośrednio do gruntu będą odprowadzane wyłącznie wody opadowe i roztopowe z niezanieczyszczonych terenów zielonych.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych w Koszalinie ponadto stwierdził, iż realizacja projektowanego obiektu budowlanego oraz infrastruktury mu towarzyszącej zrealizowana zostanie w dostosowaniu do aktualnych rzędnych terenu, z zachowaniem aktualnego ukształtowania cechującego się spadkiem terenu w kierunku północnym, co określono jako warunek realizacji przedsięwzięcia. Tym samym przedmiotowe przedsięwzięcie nie spowoduje trwałej zmiany rzeźby terenu, podlegającej zakazowi w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”. Z dokumentacji przedstawionej przez Inwestora (Wnioskodawcę) wynika, iż wysokość zabudowy budynku do najwyższego stropu od punktu 0,00 budynku będzie wynosić 14,11 m nad poziomem terenu dla 5 kondygnacji nadziemnych bez nadbudówki technicznej oraz 18,08 m z nadbudówką techniczną. Punkt zero budynku natomiast znajduje się na rzędnej 9,80 m n.p.m. Poziom terenu natomiast w różnych częściach budynku będzie znajdował się na innych rzędnych z powodu silnie falistego ukształtowania działki i jego dużego spadku w kierunku północnym oraz dużej różnicy w poziomach działki dochodzących do ponad 2,5 m różnic w wysokościach, między południową a północną częścią budynku (wysokość zabudowy budynku dla 5 kondygnacji nadziemnych od poziomu posadzki parteru, czyli punktu zero, który się znajduje na rzędnej 9,80 m n.p.m. bez nadbudówki wynosi 14,11 m). Zgodnie z projektem budowlanym wysokość przedmiotowego budynku od poziomu terenu nie posiada stałej wielkości, lecz zwiększa się wraz ze wzrostem spadku terenu.

W fazie budowy przewiduje się wytwarzanie odpadów sklasyfikowanych w katalogu odpadów jako odpady z grupy 15, tj. odpady opakowaniowe; sorbenty, tkaniny do wycierania, materiały filtracyjne i ubrania ochronne nieujęte w innych grupach; grupy 17, tj. odpady z budowy, remontów i demontażu obiektów budowlanych oraz infrastruktury drogowej (włączając glebę i ziemię z terenów zanieczyszczonych) i grupy 20, tj. odpady komunalne łącznie z frakcjami gromadzonymi selektywnie. Z raportu oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia wynika, że zdecydowana większość wszystkich wytworzonych na tym etapie odpadów będą odpady z grupy 15 i 17 (z uwagi na konieczność przeprowadzenia prac rozbiórkowych przewidywane jest wytworzenie do 200Mg odpadów z rodzaju 17 01 07). W związku z realizacją inwestycji wnioskodawca nie przewiduje możliwości wytworzenia odpadów niebezpiecznych. Wytworzone odpady będą gromadzone tymczasowo, selektywnie, w sposób nie stwarzający zagrożenia dla środowiska i przekazywane uprawnionemu

podmiotowi do wywozu w celu odzysku i unieszkodliwiania. Trakcie użytkowania planowanego obiektu, z racji ich przeznaczenia, przewiduje się powstawanie głównie odpadów komunalnych. Na terenie inwestycji zostaną zorganizowane miejsca tymczasowego magazynowania odpadów oraz prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów, a wytwarzane odpady będą przekazywane do zagospodarowania uprawnionym jednostkom.

Uwzględniając łącznie powyższe argumenty należy uznać, iż realizacja przedmiotowego przedsięwzięcia nie spowoduje naruszenia zakazów wprowadzonych w życie przywołaną Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego, obowiązujących na terenie obszaru chronionego krajobrazu pn. „Koszaliński Pas Nadmorski”. W wyniku realizacji przedsięwzięcia powstanie zabudowa składająca się z budynku o 5 kondygnacjach nadziemnych, którego wysokość nie przekroczy 19m. Uwzględniając fakt lokalizacji inwestycji na obrzeżach miejscowości Sianożęty, na zapleczu będącej w fazie realizacji inwestycji analogicznego rodzaju, jak również uwzględniając walory architektoniczne projektowanej zabudowy należy uznać, że przedmiotowa inwestycja nie wpłynie negatywnie na lokalny krajobraz.

W miejscu realizacji inwestycji brak jest innych istniejących i proponowanych do wyznaczenia form ochrony przyrody wymienionych w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2022r., poz.916, z późn.zm.) takich jak parki narodowe, rezerваты przyrody, parki krajobrazowe, pomniki przyrody, stanowiska dokumentacyjne, użytki ekologiczne, obszary Natura 2000 oraz inne obszary chronionego krajobrazu. Przedmiotowa inwestycja zlokalizowana jest z kolei w odległości ok.50m od obszaru Natura 2000 PLH320017 „Trzebiatowsko-Kołobrzeski Pas Nadmorski”, 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 31.03.2014r. ustanowiono plan zadań ochronnych dla ww obszaru Natura 2000 zmieniony zarządzeniem z dnia 28 czerwca 2017r. Zgodnie z planem zadań ochronnych sporządzonym dla ww obszaru, przedmiot ochrony stanowią 22 siedliska przyrodnicze, tj.1130, 1150, 1210, 1230, 1330, 2110, 2120, 2130*, 2160, 2170, 2180, 2330, 3150, 4010, 4030, 6430, 7110, 7120, 9130, 9160, 91D0*, 91E0*, 1 gatunek roślin, tj. selery błotne, 1 gatunek zwierząt, tj. minóg rzeczny. Z materiałów zebranych na potrzeby utworzenia planu zadań ochronnych wynika, że najbliższy przedmiot ochrony, tj. siedlisko przyrodnicze o kodzie 91E0*, znajduje się w odległości około 1,0km w kierunku południowo-zachodnim od granic terenu inwestycji. Ww siedlisko stanowi leśny kompleks łągów wierzbowych, topolowych, olszowych i jesionowych, zlokalizowany poza granicami obrębu Sianożęty, w związku z czym , zarówno na etapie realizacji, jak i eksploatacji przedsięwzięcia, pozostanie ono poza zasięgiem oddziaływania projektowanej zabudowy. Należy także podkreślić, że przedłożona inwentaryzacja przyrodnicza nie potwierdziła występowania żadnych przedmiotów ochrony tego obszaru na terenie działki inwestycyjnej.

Przedsięwzięcie, zgodnie z ww Postanowieniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych w Koszalinie nie będzie także stanowiło zagrożenia dla innego pobliskiego obszaru Natura 2000, tj. „Zatoki Pomorskiej” (PLB 320003), od którego działka inwestycyjna oddalona jest także o około 50m, w kierunku południowym. Ww obszar Natura 2000 został wyznaczony w celu ochrony populacji dziko żyjących gatunków ptaków oraz zachowania siedlisk warunkujących ich bytowanie. Dla tego obszaru aktualnie opracowywany jest plan zadań ochronnych, a zgodnie ze standardowym formularzem danych (data aktualizacji : 03.2022r.) przedmiotami ochrony w tym obszarze są gatunki ptactwa związane typowo ze środowiskiem wodnym, tj. alka, nurnik zwyczajny, lodówka, nur czarnoszyi, nur rdzawoszyi, uhla zwyczajna, szlachar, perkoz rogaty, perkoz dwuczuby, perkoz rdzawoszyi. Inwentaryzacja przyrodnicza sporządzona na potrzeby przedmiotowej dokumentacji nie potwierdziła występowania przedmiotów ochrony tego

obszaru na terenie i w najbliższym sąsiedztwie działki inwestycyjnej, w związku z czym należy uznać, że analizowany teren inwestycyjny nie stanowi dogodnego siedliska dla występujących ptaków chronionych w ww ostoi.

Na terenie inwestycji nie występują siedliska dogodne dla bytowania ptaków, takie jak tworzące enklawy grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych, łąki, pastwiska, lasy, zbiorniki wodne, czy grunty orne. Mimo obecności drzew i krzewów w toku inwentaryzacji ornitologicznej nie stwierdzono gniazdowania ptaków na planowanym do przekształcenia obszarze, co z pewnością mogło wiązać się z lokalizacją inwestycji na terenie silnie zurbanizowanym, nieatrakcyjnym pod względem siedliskowym dla ornitofauny. Uwzględniając nieznaczną wysokość projektowanej zabudowy, a także ekranujące działanie drzew znajdujących się w wale wydmowym oddzielającym teren inwestycji od brzegu morskiego, stanowiącego jeden z korytarzy migracyjnych ptaków na przelotach długodystansowych, w ocenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie nie należy spodziewać się ryzyka wystąpienia efektu oddziaływania barierowego dla ornitofauny na etapie funkcjonowania przedmiotowej zabudowy. Obszar inwestycyjny pozbawiony jest zbiorników i cieków wodnych, zatem nie stanowi również dogodnego siedliska dla herpetofauny. W granicach terenu inwestycyjnego nie stwierdzono obecności podlegających ochronie przedstawicieli płazów i gadów, co wynika z pewnością z przekształcenia dostępnych dla zwierząt siedlisk w kierunku urbanistycznym. Na terenie inwestycji nie zinventaryzowano również podlegających ochronie gatunków owadów, jak również nie stwierdzono bytowania ssaków.

Realizacja obiektów budowlanych związana jest z oddziaływaniem akustycznym. Na etapie wykonywania robót budowlanych hałas będzie powodowany przede wszystkim pracą sprzętu budowlanego i ruchem pojazdów transportujących materiały. Oddziaływanie to będzie charakteryzować się dużą zmiennością, zależną od rodzaju wykonywanych robót budowlanych oraz postępu prac. Największą uciążliwością akustyczną stanowić będzie realizacja prac ziemnych, wymagająca użycia takich maszyn jak koparki hydrauliczne, walce wibracyjne, sprężarki, pompy do betonu, ładowarki, niemniej w trakcie prowadzenia robót instalacyjno-montażowych również stosowany będzie sprzęt generujący wysoki poziom hałasu, np. dźwigi. Najbliższe tereny podlegające ochronie akustycznej występują w bezpośrednim otoczeniu działki inwestycyjnej i są to tereny przeznaczone pod usługi turystyczne z możliwością lokalizacji usług towarzyszących (usług gastronomii, handlu, sportu i rekreacji, rehabilitacyjnych, zdrowotnych i innych), oznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolami literowymi od 1UT do 4UT, a także teren plaży, wydm i lasów ochronnych w pasie technicznym brzegu morskiego, oznaczony symbolem literowym 1UTp. Ponadto w sąsiedztwie projektowanej zabudowy znajduje się teren oznaczony w planie miejscowym symbolem literowym 2UTM, przeznaczony pod zabudowę usług turystycznych z lokalizacją zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Wyżej przywołane tereny są zabudowane, w związku z czym podlegają ochronie przed hałasem. Z uwagi na zakładany około 2-letni okres budowy, w celu ograniczenia akustycznego oddziaływania przedsięwzięcia w fazie budowy, inwestor będzie prowadził prace budowlane stanowiące źródła emisji hałasu wyłącznie w porze dziennej, tj. między godziną 6.00 a 22.00, co określono jako warunek realizacji inwestycji w niniejszej decyzji.

Przedłożona w sprawie dokumentacja zawierała wyniki analizy oddziaływania projektowanej inwestycji podczas jej eksploatacji na klimat akustyczny, na podstawie których określony został zasięg akustycznego oddziaływania przedmiotowej inwestycji. Dla terenów zabudowy rekreacyjno-wypoczynkowej oraz mieszkalno-usługowych sąsiadujących z terenem inwestycyjnym, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, tj. rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. z 2014r., poz.112), poziomy dopuszczalne hałasu wynoszą 55dB

w porze dnia i 45dB w porze nocnej. Z informacji przedstawionych w raporcie oddziaływania na środowisko źródłami hałasu w trakcie eksploatacji przedsięwzięcia będą źródła liniowe, tj. ruch pojazdów samochodowych poruszających się w obrębie dróg dojazdowych do miejsc postojowych oraz parkingów podziemnych. W celu wykonania analizy akustycznej przyjęto do obliczeń maksymalne możliwe natężenie ruchu pojazdów osobowych na terenie inwestycji na poziomie 261 szt., który następnie rozdzielono na poszczególne drogi dojazdowe do garaży podziemnych oraz miejsc postojowych naziemnych, przy czym natężenie ruchu pojazdów w ciągu jednej najbardziej niekorzystnej godziny porze nocnej założono na poziomie 2 zdarzeń. Hałas z projektowanego obiektu generowany będzie również przez źródła punktowe, do których zaliczono zlokalizowane na dachu projektowanego budynku wentylatory – klimatyzatory (46 szt.) o maksymalnej mocy akustycznej równej 60dB każdy, niemniej jednak uwzględniając lokalizację ww. źródeł na dachu budynku, którego płaszczyzna działa odbijająco oraz wysokość, na której zlokalizowane będą ww. źródła, udział ww. emisji w poziomie hałasu odbieranym na wysokości 4m na granicy terenów podlegających ochronie akustycznej będzie niewielki. Wyniki przeprowadzonej analizy akustycznej wskazały jednoznacznie, że projektowane przedsięwzięcie w fazie eksploatacji nie spowoduje przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na najbliższych położonych terenach podlegających ochronie w tym zakresie, jak również w zasięgu oddziaływania inwestycji brak jest innych realizowanych i zrealizowanych przedsięwzięć mogących powodować efekt kumulacji oddziaływań akustycznych na dalej położone tereny podlegające ochronie akustycznej, prowadzący do przekroczenia obowiązujących standardów klimatu akustycznego.

Realizacja inwestycji będzie potencjalnym źródłem emisji substancji pyłowych i gazowych do powietrza, wynikającej z pracy maszyn budowlanych i środków transportu. Ponadto podczas prowadzenia robót budowlanych mogą wystąpić emisje związane z pracami montażowymi, np. spawaniem elementów. Oddziaływania te będą miały charakter niezorganizowany i ograniczone do bezpośredniego rejonu prowadzonych prac, co nie spowoduje istotnych zmian w jakości powietrza. Z uwagi na planowane prowadzenie prac w okresie suchym (bezdeszczowym), w celu ograniczenia konieczności odwadniania wykopów, na etapie budowy wykonawca prac winien przeprowadzać zraszanie terenu inwestycyjnego dla ograniczenia zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego w wyniku emisji pyłów z placu budowy. W przypadku przewożenia materiałów sypkich, skrzynie ładunkowe samochodów ponadto winny być osłonięte plandekami. Podczas eksploatacji przedsięwzięcia emisję zanieczyszczeń do powietrza będzie powodowała emisja z lokalnych kotłowni gazowych o mocy ok. 760kW, eksploatowanych na potrzeby ogrzewania i ciepłej wody użytkowej, z których wylot emitora zlokalizowany zostanie na projektowanym budynku na wysokości ok. 16m, wentylacja garażu podziemnego, której cztery wywietrzniki zlokalizowane zostaną na dachu projektowanego budynku oraz ruch pojazdów osobowych poruszających się po terenie przedsięwzięcia. Emisje ze spalania paliwa gazowego w ramach eksploatacji przedmiotowej zabudowy odprowadzane będą do powietrza za pośrednictwem pojedynczego przewodu kominowego o średnicy wewnętrznej wylotowej równej ok. 0,25m. W przedłożonej dokumentacji przeanalizowano poziom emisji zanieczyszczeń gazowych i pyłowych do powietrza atmosferycznego w związku z eksploatacją przedmiotowej inwestycji. W obliczeniach uwzględniono aktualne tło zanieczyszczeń w powietrzu atmosferycznym, określone zgodnie z pismem inspekcji ochrony środowiska. Zarówno w przypadku tlenków azotu, jak również tlenku węgla, węglowodorów aromatycznych i alifatycznych, dwutlenku siarki, pyłu PM10, benzenu, na etapie użytkowania przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego nie przewiduje się przekroczenia wartości dopuszczalnych, wymienionych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu (t.j. Dz.U. z 2021 poz.845)

Z uwagi na lokalny charakter przedsięwzięcia nie przewiduje się oddziaływania planowanej inwestycji na klimat i jego zmiany, zarówno na etapie budowy, jak i eksploatacji przedmiotowej inwestycji. Należy podkreślić, że zmiany klimatyczne związane z nasileniem częstotliwości występowania i natężenia ekstremalnych zjawisk pogodowych, jak ulewne deszcze i bardzo silne wiatry, a także występowanie długich okresów upałów, możliwe jest na terenie całego kraju, w tym również w miejscowościach nadmorskich, jakim są Sianożęty. W związku z powyższym przedmiotową zabudowę zaprojektowano w sposób zapewniający trwałość projektu również podczas wystąpienia ekstremalnych warunków pogodowych, w celu uzyskania wysokiego poziomu odporności inwestycji na zmiany klimatu. Inwestor przewiduje również wprowadzenie działań łagodzących przyczyny występowania zmian klimatycznych, w tym zachowanie i kształtowanie terenów zieleni na poziomie około 45% powierzchni terenu inwestycji. Przedmiotowa inwestycja, ze względu na jej charakter, nie należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie powodować ryzyko poważnej awarii lub katastrof naturalnych i budowlanych.

Przedmiotowa inwestycja zlokalizowana jest poza strefami ochronnymi ujęć wody, poza obszarami ochronnymi zbiorników wód śródlądowych i GZWP (Głównym Zbiornikiem Wód Podziemnych) oraz poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią.

Przedmiotowe przedsięwzięcie zlokalizowane natomiast będzie :

- w obszarze jednolitej części wód podziemnych nr JCWPd 9, której stan ilościowy i chemiczny określony został jako dobry, a ryzyko nieosiągnięcia celów środowiskowych jest niezagrażone. 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. JCWP jest zagrożona nieosiągnięciem celów środowiskowych.

Mając powyższe na uwadze zakres i charakter ww planowanego przedsięwzięcia nie jest zlokalizowana na ciekach i nie wiąże się z wprowadzaniem ścieków bezpośrednio do wód i do ziemi. Ścieki komunalne oraz wody deszczowe i opadowe, po podczyszczeniu w separatorach substancji ropopochodnych, odprowadzane będą do kanalizacji gminnej.

Ponadto przedmiotowa inwestycja 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, zmienione rozporządzeniem z dnia 22 grudnia 2017 roku (opublikowane w Dz.Urz. Zachodniopomorskiego 2017.5527 ogłoszony 29.12.2017; Dz. Urz. Woj.Pomorskiego 2017.4641 ogłoszony 29.12.2017 roku; Dz.Urz. Woj.Lubuskiego 2017.2775 ogłoszony 2017.2775). Ponadto realizacja przedsięwzięcia, w odniesieniu do osiągnięcia celów środowiskowych, nie spowoduje istotnych zmian w funkcjonowaniu JCW, jak również nie wystąpią trwałe, negatywne zmiany biologiczne, hydrologiczne 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.

Ze względu na szczegółowy i jednoznaczny opis planowanej do zastosowania technologii oraz stosowanych środków mających na celu minimalizację negatywnego oddziaływania na środowisko planowanego przedsięwzięcia, nie stwierdzono konieczności przeprowadzenia ponownej oceny oddziaływania na środowisko, w ramach postępowania

w sprawie wydania decyzji, o której mowa w art.72 ust.1 ustawy ooś. Nie stwierdzono również konieczności wykonania kompensacji przyrodniczej.

Znaczne oddalenie planowanej inwestycji od granic państwa oraz przewidywany zasięg oddziaływania przedsięwzięcia wyklucza potrzebę przeprowadzenia postępowania w sprawie transgranicznego oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. Nie stwierdzono również konieczności utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla planowanej inwestycji.

2. Warunki wykorzystania 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 :

Na etapie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia należy podjąć następujące działania :

1. Zachować szczególną ostrożność podczas stosowania wszelkiego rodzaju maszyn na placu budowy; sprawdzenia, czy używane do budowy maszyny i inne urządzenia techniczne spełniają ustalone wymagania ochrony środowiska dopuszczające je do produkcji lub obrotu; odpowiedniej organizacji robót, aby na skutek braku porządku, niewłaściwego zabezpieczenia materiałów, maszyn, urządzeń i samochodów przed awariami nie doszło do skażeń i zanieczyszczeń gruntu.
2. 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.
3. Naprawę sprzętu i urządzeń oraz uzupełnianie paliwa, na terenie budowy, można wykonywać tylko w wyznaczonych i przygotowanych do tego miejscach, zabezpieczonych przed możliwością skażenia środowiska gruntowo-wodnego.
4. Wyposażyć budowę w przenośne sanitariaty, w których ścieki bytowe będą gromadzone w szczelnym zbiorniku bezodpływowym. Sanitariaty powinny być regularnie opróżniane przez uprawnione podmioty.
5. Odpady z terenu budowy należy gromadzić w wydzielonym miejscu, posiadającym szczelne podłoże oraz regularnie oddawać je do utylizacji.
6. Prace ziemne prowadzić w taki sposób by jak najmniej zniekształcić naturalną rzeźbę terenu.
7. W przypadku odwadniania wykopów budowlanych należy uzyskać zgodę wodnoprawną.
8. Wody opadowe i roztopowe z terenów parkingowych, należy poddać oczyszczeniu w separatorach substancji ropopochodnych oraz uzyskać pozwolenie wodnoprawne, zgodnie z art.389 ust.1 i 6 ustawy Prawo wodne z dnia 20 lipca 2023r. (tj.Dz.U. z 2023r. poz.1478, z późn.zm.)
9. Miejsca postojowe sprzętu budowlanego i pojazdów oraz magazynowania odpadów wytwarzanych w związku z planowanymi pracami należy utwardzić i dodatkowo uszczelnić (np. poprzez zastosowanie geomembrany zabezpieczającej przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu).
10. Projektowany budynek posadowić w sposób bezpośredni, na płycie fundamentowej posadowionej na wysokości 2 m n.p.m., z lokalnymi obniżeniami pod projektowane windy i zbiornik ppoż. do ok. 1,5 m.
11. Prace obejmujące swoim zakresem usunięcie drzew z przedmiotowego terenu zrealizować poza sezonem lęgowym ptaków.

12. Na terenie przedmiotowych nieruchomości gruntowych dokonać nasadzeń kompensacyjnych sadzonkami rodzimych gatunków drzew, w stosunku 1:1 (jedno nasadzenie za jeden wycięty pień).
13. Ewentualne odwodnienia wykopów prowadzić jedynie w niezbędnym zakresie, zapewniającym utrzymanie wykopów bez wody stojącej oraz w sposób ograniczający oddziaływanie odwodnień na tereny sąsiednie, np. poprzez zastosowanie igłofiltrów i odprowadzić do sieci kanalizacji sanitarnej, po podczyszczeniu z zawartej w nich zawiesiny z zastosowaniem osadnika zawieszin.
14. Prace budowlano-montażowe oraz transport materiałów budowlanych prowadzić wyłącznie w porze dziennej, w godz. 6.00-22.00.

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

W dokumentacji wymaganej do wydania decyzji wymienionej w art.72 ust.1 ustawy ooś, należy uwzględnić następujące wymagania dotyczące ochrony środowiska :

1. Przedmiotową zabudowę zaprojektować jako jeden pięciokondygnacyjny budynek o wysokości do 18,08 m n.p.t. (wysokość z uwzględnieniem nadbudówki technicznej). Budynek zaprojektować z podpiwniczeniem (do dwóch kondygnacji) przeznaczonym na garaże podziemne i funkcje magazynowo-techniczne, przy czym w podpiwniczeniu projektowanej zabudowy, zrealizować 165 szt. miejsc postojowych, natomiast na powierzchni terenu działki inwestycyjnej, wzdłuż zachodniej i wschodniej ściany budynku zlokalizować do 96 szt. miejsc postojowych naziemnych (poziom terenu, od którego wyznaczono maksymalną wysokość budynku z nadbudową techniczną równą 18,08m, w analizowanym przypadku należy rozumieć, co do zasady jako wysokość najwyższego punktu terenu, na której zaprojektowano posadowienie przedmiotowej zabudowy, która odpowiada tzw. „poziomowi zero” projektowanego budynku). Tym samym zgodnie z projektem budowlanym wysokość przedmiotowego budynku od poziomu terenu nie posiada stałej wielkości, lecz zwiększa się wraz ze wzrostem spadku terenu.
2. Projektowany obiekt budowlany oraz infrastrukturę mu towarzyszącą zrealizować w dostosowaniu do aktualnych rzędnych terenu, z zachowaniem aktualnego ukształtowania cechującego się spadkiem terenu w kierunku północnym, a w przypadku konieczności dokonania zmian rzędnych terenu na etapie realizacji inwestycji, po jej zakończeniu ukształtowanie terenu inwestycji przywrócić do stanu sprzed rozpoczęcia prac ziemnych.
3. Na etapie użytkowania projektowanej zabudowy dopuszcza się eksploatację następujących zewnętrznych, zorganizowanych, punktowych źródeł hałasu : do 46 szt. wentylatorów dachowych o mocy akustycznej do 60 dB(A) każdy, rozmieszczonych centralnie na dachu projektowanego budynku.
4. Ścieki sanitarne z projektowanego budynku odprowadzać poprzez projektowane przyłącze do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej.
5. W celu ochrony środowiska gruntowo-wodnego wykonać skuteczny system ujmowania, podczyszczenia i odprowadzania wód opadowych i roztopowych z garaży podziemnych. Wody opadowe i roztopowe z zanieczyszczonych nawierzchni utwardzonych, po uprzednim zmagazynowaniu w projektowanym podziemnym zbiorniku retencyjnym, odprowadzać do sieci kanalizacji deszczowej po podczyszczeniu w separatorze substancji ropopochodnych i osadniku zawieszin.
6. Ogrzewanie projektowanego budynku zrealizować z wykorzystaniem indywidualnego systemu ciepłowniczego w postaci zespołu lokalnych kotłowni o całkowitej mocy cieplnej do 760 kw.

4. Wymogi w zakresie przeciwdziałania skutkom awarii przemysłowych, w odniesieniu do przedsięwzięć zaliczanych do zakładów stwarzających zagrożenie występowania poważnych awarii w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. – 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 ograniczenia transgranicznego oddziaływania na środowisko w odniesieniu do przedsięwzięć, dla których przeprowadzono postępowanie w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko.

Nie stwierdzono obowiązku przeprowadzenia ponownej oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko oraz postępowania w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko w ramach postępowania w sprawie wydania decyzji, o których mowa w art.72 ust.1 ustawy ooś.

Uzasadnienie

Wnioskiem z dnia 18 czerwca 2021 (wraz uzupełnieniem wniosku z dnia 11 sierpnia 2021 roku) p.Adama Hesse reprezentowany przez pełnomocnika Marcina Rachutę Ekoplan s.c. ul.Batalionów Chłopskich 50/1, 70-770 Szczecin zwrócił się do Wójta Gminy Ustronie Morskie w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na „Realizacji realizacji budynku usług turystycznych z garażami podziemnymi, zlokalizowanym w gminie Ustronie Morskie, na działce 162/31, obręb Sianożęty, miejscowość Sianożęty”.

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 ooś obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia stwierdza, w drodze postanowienia, organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Na podstawie art.75 ust.1 pkt4 ustawy ooś stwierdzono, że organem właściwym do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jest Wójt Gminy Ustronie Morskie.

Po zapoznaniu się z wyżej wymienionym wnioskiem ustalono strony postępowania – zgodnie z zaznaczonym obszarem oddziaływania przedsięwzięcia na załączonej do wniosku mapie. Liczba stron biorących udział w postępowaniu przekracza 10. Gdy liczba stron przekracza 10 stosuje się art.49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U.z 2023, poz.775 z późn. zm), w związku z art.74 ust.3 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 (t.j.Dz.U. z 2023, poz.1094 z późn. zm).

Teren przeznaczony pod inwestycję jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Stosownie do art.64 ustawy ooś oraz zgodnie z art.61 §1 i §4 oraz art.49 Kpa art.73 ust.1 i art.74 ust.3 ustawy ooś, dnia 20 sierpnia 2021 roku obwieszczeniem-zawiadomieniem PR.6220.3.2021.PRI Wójt Gminy Ustronie Morskie zawiadomił strony o wszczęciu postępowania administracyjnego w przedmiotowej sprawie poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Ustronie Morskie jak również poprzez zamieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Ustronie Morskie. Wójt Gminy Ustronie Morskie

zwrócił się z pismem PR.6220.3.2021.PR I do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Terenowy w Koszalinie, pismem PR.6220.3.2021.PRI do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Kołobrzegu, pismem PR.6220.3.2021.PR I do RZGW w Szczecinie Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Koszalinie z wnioskiem o wydanie opinii czy przedmiotowe przedsięwzięcie wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Obwieszczeniem – zawiadomieniem PR.6220.3.2021.PRI z dnia 23 sierpnia 2021 r. zawiadomił strony postępowania o wystąpieniu do ww Instytucji o wydanie opinii czy przedmiotowe przedsięwzięcie wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko poprzez na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Ustronie Morskie jak również poprzez zamieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Ustronie Morskie.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Terenowy w Koszalinie postanowieniem z dnia 09 września 2021 roku WST-K.4220.307.2021.BM stwierdził potrzebę przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko- raportu oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia (wraz z jego zakresem). RZGW w Szczecinie Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Koszalinie postanowieniem z dnia 03.09.2021 roku SZ.ZZŚ.2.4360.208.2021.DL stwierdził konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na stan zasobów wodnych i zagrożenia osiągnięcia przez nie celów środowiskowych z zakresu gospodarki wodnej (wraz z jego zakresem). Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Kołobrzegu opinią sanitarną z dnia 08 września 2021 roku Nr NZNS.9022.4.34.2021 nie stwierdził potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Wójt Gminy Ustronie Morskie postanowieniem PR.6220.3.2021.PRI z dnia 29 grudnia 2021r. stwierdził obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia i określił zakres raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko zgodnie z wymogami przepisu art.66 ust.1 ustawy ooś, uwzględniając wymagania zawarte w opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych w Koszalinie z dnia 09 września 2021 roku WST-K.4220.307.2021.BM oraz zgodnie z wymogami zawartymi w opinii RZGW w Szczecinie Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Koszalinie z dnia 03 września 2021 roku SZ.ZZŚ.2.4360.208.2021.DL .

Wójt Gminy Ustronie Morskie obwieszczeniem - zawiadomieniem PR.6220.3.2021.PRI z dnia 29 grudnia 2021r. zawiadomił strony postępowania o wydaniu postanowienia w sprawie stwierdzenia potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla danego przedsięwzięcia. Obwieszczenie-zawiadomienie zostało wywieszane na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Ustronie Morskie jak również zamieszczone w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Ustronie Morskie.

Wójt Gminy Ustronie Morskie wydał postanowienie PR.6220.3.2021.PR I z dnia 29 grudnia 2021r. o zawieszeniu postępowania administracyjnego w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na „Realizacji budynku usług turystycznych z garażami podziemnymi, zlokalizowanego w gminie Ustronie Morskie, na działce 162/31, obręb Sianożęty, miejscowość Sianożęty” do czasu przedłożenia przez Wnioskodawcę raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko. Dane postanowienie zostało wywieszane na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Ustronie Morskie jak również zamieszczone w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Ustronie Morskie.

Dnia 20 lipca 2022r. Wnioskodawca przekazał Raport Oddziaływania Na Środowisko Przedsięwzięcia polegającego na „Realizacji budynku usług turystycznych z garażami podziemnymi, zlokalizowanego w gminie Ustronie Morskie, na działce 162/31, obręb Sianożęty, miejscowość Sianożęty”

Wójt Gminy Ustronie Morskie wydał postanowienie PR.6220.3.2021.PR I dnia 25 lipca 2022r. o podjęciu zawieszzonego postępowania administracyjnego w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Dane postanowienie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Ustronie Morskie jak również zamieszczone w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Ustronie Morskie.

Wójt Gminy Ustronie Morskie obwieszczeniem - zawiadomieniem PR.6220.3.2021.PRI z dnia 25 lipca 2022r. zawiadomił strony postępowania o wydaniu postanowienia o podjęciu zawieszzonego postępowania administracyjnego w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach oraz o wystąpieniu do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych w Koszalinie (na podstawie art.77 ust.1 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko t.j. Dz.U. z 2023 r., poz.1094, z późn.zm.) oraz do RZGW w Szczecinie Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Koszalinie (na podstawie art.77 ust.1 pkt 4 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko t.j. Dz.U. z 2023 r., poz.1094, z późn.zm.) o uzgodnienie warunków realizacji ww przedsięwzięcia tj. polegającego na „Realizacji budynku usług turystycznych z garażami podziemnymi, zlokalizowanego w gminie Ustronie Morskie, na działce 162/31, obręb Sianożęty, miejscowość Sianożęty” Obwieszczenie-zawiadomienie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Ustronie Morskie jak również zamieszczone w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Ustronie Morskie.

Pismem nr PR.6220.03.2021.PRI z dnia 25 lipca 2022r. Wójt Gminy Ustronie Morskie przekazał do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych w Koszalinie oraz do RZGW w Szczecinie Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Koszalinie Raport Oddziaływania Na Środowisko Przedsięwzięcia polegającego na „Realizacji budynku usług turystycznych z garażami podziemnymi, zlokalizowanego w gminie Ustronie Morskie, na działce 162/31, obręb Sianożęty, miejscowość Sianożęty” z prośbą o uzgodnienie warunków realizacji przedsięwzięcia dot. ww przedsięwzięcia.

RZGW w Szczecinie Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Koszalinie Postanowieniem nr SZ.ZZS.4360.239.2022.DL z dnia 11 sierpnia 2022r. (data wpływu do tut.Urzędu 17 sierpnia 2022r.) uzgodnił realizację ww Przedsięwzięcia wskazując konieczność uwzględnienia w decyzji środowiskowej warunków i wymagań wymienionych w ww postanowieniu.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych w Koszalinie pismem WST-K.4221.43.2022.BM z dnia 18 sierpnia 2022r. wezwał do uzupełnienia przedłożonego raportu oddziaływania na środowisko dot. danego przedsięwzięcia. Wójt Gminy Ustronie Morskie na podstawie ww wezwania pismem z dnia 05 września 2022r. PR.6220.3.2021.PRI wezwał Wnioskodawcę o uzupełnienie i przesłanie stosownych dokumentów i wyjaśnień.

Dnia 30 września 2022r. Wnioskodawca wniósł do tut.Urzędu pismo z dnia 29 września 2022r. o przedłużenie terminu na przekazanie stosownych wyjaśnień. Dnia 30 września 2022r. Wójt Gminy Ustronie Morskie wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych w Koszalinie o przedłużenie terminu na dostarczenie wyjaśnień. 07 października 2022r. pismem WST-K.4221.43.2022.BM.2 Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych w Koszalinie przychylił się do prośby na przesunięcie terminu na uzupełnienie i wyznaczył nowy termin. Pismem nr PR.6220.3.2021.PRI z dnia 11 października 2022r. Wójt Gminy Ustronie Morskie poinformował Wnioskodawcę o

wyznaczonym nowym terminie na uzupełnienie i przesłanie stosowych dokumentów i wyjaśnień w związku z wezwaniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych w Koszalinie pismem WST-K.4221.43.2022.BM z dnia 18 sierpnia 2022r. Dnia 31 października 2022r. Wnioskodawca wniósł do tut.Urzędu pismo z dnia 30 października 2022r. o przedłużenie terminu na przekazanie stosownych wyjaśnień. Pismem nr PR.6220.3.2021.PRI z dnia 02 listopada 2022r. Wójt Gminy Ustronie Morskie poinformował Wnioskodawcę o wyznaczonym nowym terminie na uzupełnienie i przesłanie stosowych dokumentów i wyjaśnień w związku z wezwaniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych w Koszalinie pismem WST-K.4221.43.2022.BM z dnia 18 sierpnia 2022r. Dnia 14 listopada 2022r. Wnioskodawca wniósł do tut.Urzędu pismo wraz z uzupełnieniami i wyjaśnieniami z dnia 04 listopada 2022r. w związku z wezwaniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych w Koszalinie pismem WST-K.4221.43.2022.BM z dnia 18 sierpnia 2022r.

Wójt Gminy Ustronie Morskie pismem PR. 6220.3.2021.PRI z dnia 14 listopada 2022r. przekazał uzupełnienia i wyjaśnienia do Raportu Oddziaływania Na Środowisko Przedsięwzięcia polegającego na „Realizacji budynku usług turystycznych z garażami podziemnymi, zlokalizowanego w gminie Ustronie Morskie, na działce 162/31, obręb Sianożęty, miejscowość Sianożęty”. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych w Koszalinie pismem WST-K.4221.43.2022.BM.3 z dnia 16 grudnia 2022r. wezwał do uzupełnienia przedłożonego raportu oddziaływania na środowisko dot. danego przedsięwzięcia. Wójt Gminy Ustronie Morskie na podstawie ww wezwania pismem nr PR.6220.3.2021.PRI z dnia 21 grudnia 2022r. wezwał o uzupełnienie przedłożonego Raportu Oddziaływania Na Środowisko ww Przedsięwzięcia. Dnia 27 stycznia 2023r. Wnioskodawca wniósł do tut.Urzędu pismo o przedłużenie terminu na przekazanie stosownych wyjaśnień do wezwania Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych w Koszalinie pismem WST-K.4221.43.2022.BM.3 z dnia 16 grudnia 2022r. oraz przedłożył pełnomocnictwo dla p.Jacka Sudaka. Dnia 30 stycznia 2023r. Wójt Gminy Ustronie Morskie wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych w Koszalinie o przedłużenie terminu na dostarczenie wyjaśnień dot. ww sprawy. 09 lutego 2023r. pismem WST-K.4221.43.2022.BM.4 Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych w Koszalinie przychylił się do prośby na przesunięcie terminu na uzupełnienie i wyznaczył nowy termin. Pismem nr PR.6220.3.2021.PRI z dnia 13 lutego 2023r. Wójt Gminy Ustronie Morskie poinformował Wnioskodawcę o wyznaczonym nowym terminie na uzupełnienie i przesłanie stosowych dokumentów i wyjaśnień w związku z wezwaniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych w Koszalinie pismem WST-K.4221.43.2022.BM.3 z dnia 16 grudnia 2022r. Dnia 09 marca 2023r. Wnioskodawca wniósł do tut.Urzędu pismo o przedłużenie terminu na przekazanie stosownych wyjaśnień do wezwania Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych w Koszalinie pismem WST-K.4221.43.2022.BM.3 z dnia 16 grudnia 2022r. Pismem nr PR.6220.3.2021.PRI z dnia 16 marca 2023r. Wójt Gminy Ustronie Morskie poinformował Wnioskodawcę o wyznaczonym nowym terminie na uzupełnienie i przesłanie stosowych dokumentów i wyjaśnień w związku z wezwaniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych w Koszalinie pismem WST-K.4221.43.2022.BM.3 z dnia 16 grudnia 2022r. 22 marca 2023r. pismem WST-K.4221.43.2022.BM.5 Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych w Koszalinie przychylił się do prośby na przesunięcie terminu na uzupełnienie i wyznaczył nowy termin. Pismem nr PR.6220.3.2021.PRI z dnia 27 marca 2023r. Wójt Gminy Ustronie Morskie

poinformował Wnioskodawcę o wyznaczonym nowym terminie na uzupełnienie i przesłanie stosownych dokumentów i wyjaśnień w związku z wezwaniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych w Koszalinie pismem WST-K.4221.43.2022.BM.3 z dnia 16 grudnia 2022r. Dnia 28 kwietnia 2023r. Wnioskodawca przedłożył pismem z dnia 26 kwietnia 2023r. uzupełnienia i wyjaśnienia dot. wezwania Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych w Koszalinie pismem WST-K.4221.43.2022.BM.3 z dnia 16 grudnia 2022r. Pismem nr PR.6220.3.2021.PRI z dnia 05 maja 2023r. Wójt Gminy Ustronie Morskie przedłożył uzupełnienia i wyjaśnienia Wnioskodawcy dot. wezwania Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych w Koszalinie pismem WST-K.4221.43.2022.BM.3 z dnia 16 grudnia 2022r.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych w Koszalinie pismem WST-K.4221.43.2022.BM.6 z dnia 22 maja 2023r. wezwał do uzupełnienia przedłożonego raportu o oddziaływaniu przedmiotowego przedsięwzięcia na środowisko. Pismem nr PR.6220.3.2021.PRI z dnia 24 maja 2023r. Wójt Gminy Ustronie Morskie wezwał Wnioskodawcę o uzupełnienie i przesłanie stosownych wyjaśnień i uzupełnień w związku z pismem WST-K.4221.43.2022.BM.6 z dnia 22 maja 2023r. Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych w Koszalinie. Dnia 26 maja 2023r. Wnioskodawca przedłożył uzupełnienia i wyjaśnienia dot. wezwania Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych w Koszalinie pismem WST-K.4221.43.2022.BM.6 z dnia 22 maja 2023r. Pismem nr PR.6220.3.2021.PRI z dnia 30 maja 2023r. Wójt Gminy Ustronie Morskie przedłożył uzupełnienia i wyjaśnienia Wnioskodawcy dot. wezwania Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych w Koszalinie pismem WST-K.4221.43.2022.BM.6 z dnia 22 maja 2023r.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych w Koszalinie wydał Postanowienie nr WST-K.4221.43.2022.BM.7 dnia 30 czerwca 2023r. (wpływ do tut.Urzędu 05 lipca 2023r.) uzgadniające realizację przedsięwzięcia polegającego na „Realizacji budynku usług turystycznych z garażami podziemnymi, zlokalizowanego w gminie Ustronie Morskie, na działce 162/31, obręb Sianożęty, miejscowość Sianożęty”.

Wójt Gminy Ustronie Morskie Obwieszczeniem-Zawiadomieniem o postępowaniu administracyjnym prowadzonym z udziałem społeczeństwa PR.6220.3.2021.PRI z dnia 12 lipca 2023r. zawiadomił, zgodnie z art.33 ust.1 ustawy o oś , społeczeństwo o możliwości wglądu do materiałów sprawy oraz o składaniu uwag i wniosków w postępowaniu administracyjnym przed wydaniem decyzji środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanego przedsięwzięcia polegającego na „Realizacji budynku usług turystycznych z garażami podziemnymi, zlokalizowanego w gminie Ustronie Morskie, na działce 162/31, obręb Sianożęty, miejscowość Sianożęty”. Dane Obwieszczenie zostało wywieszane na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Ustronie Morskie, zamieszczone w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Ustronie Morskie oraz na tablicy ogłoszeń sołectwa Sianożęty m.Sianożęty.

Wójt Gminy Ustronie Morskie Obwieszczeniem-Zawiadomieniem nr PR.6220.3.2021.PRI z dnia 17 sierpnia 2023r. zawiadomił strony postępowania o zakończeniu postępowania oraz o możliwości wglądu do materiałów sprawy i składaniu uwag i wniosków w postępowaniu administracyjnym przed wydaniem decyzji środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanego przedsięwzięcia polegającego na „Realizacji budynku usług turystycznych z garażami podziemnymi, zlokalizowanego w gminie Ustronie Morskie, na działce 162/31, obręb Sianożęty, miejscowość Sianożęty”. Dane Obwieszczenie zostało wywieszane na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Ustronie Morskie jak również zamieszczone w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Ustronie Morskie.

Dnia 27 września 2023r. przedstawiciel Wnioskodawcy tj. autor uzupełnień i wyjaśnień dot. raportu oś dot. planowanego przedsięwzięcia polegającego na „Realizacji budynku usług turystycznych z garażami podziemnymi, zlokalizowanego w gminie Ustronie Morskie, na działce 162/31, obręb Sianożęty, miejscowość Sianożęty” wystąpiła o sprostowaniu oczywistej omyłki w Postanowieniu nr WST-K.4221.43.2022.BM.7 dnia 30 czerwca 2023r. Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych w Koszalinie.

Dnia 28 września 2023r. Wójt Gminy Ustronie Morskie pismem nr PR.6220.3.2021.PRI wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych w Koszalinie w ww sprawie oraz zawiadomił w tej sprawie Wnioskodawcę jednocześnie informując, iż podjęcie dalszych czynności administracyjnych nastąpi niezwłocznie po uzyskaniu odpowiedzi-wyjaśnień w ww sprawie od Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych w Koszalinie.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych w Koszalinie pismem nr WST-K.4221.43.2022.BM.8z dnia 11 października 2023r. wyjaśnienia dot. ww pisma nr PR.6220.3.2021.PRI z dnia 28 września 2023r.

Biorąc pod uwagę przeprowadzoną w toku postępowania ocenę oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na środowisko – zatem analizę i ocenę wpływu inwestycji na środowisko, w tym na zdrowie ludzi, możliwości oraz sposób zapobiegania i ograniczania negatywnego oddziaływania na środowisko, dokonaną w szczególności na podstawie przedłożonej informacji zawartej we wniosku, w raporcie o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko i uzupełnieniach, jak również poprzez uzyskanie pozytywnego uzgodnienia warunków realizacji przedsięwzięcia RZGW w Szczecinie Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Koszalinie i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych w Koszalinie jak również uzyskanej opinii Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Kołobrzegu nie stwierdzono, że realizacja danego przedsięwzięcia oddziałuje znacząco na środowisko naturalne oraz na zdrowie i życie ludzi.

W myśl art.80 ust.2 ustawy o oś, decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach wydawana jest po stwierdzeniu zgodności lokalizacji przedsięwzięcia z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W tym przypadku obszar, na którym planuje się realizację przedsięwzięcia oraz obszar na jaki przedsięwzięcie będzie oddziaływać, jest objęty planem zagospodarowania przestrzennego.

Strony toczącego się postępowania zgodnie z art.74 ust.3 ustawy o oś i art.10 §1, art.81 Kpa były zawiadamiane na każdym etapie postępowania o możliwości zapoznania się i wypowiedzenia się co do zgromadzonych materiałów, wywieszane na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Ustronie Morskie, w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Ustronie Morskie, jak również na tablicy ogłoszeń sołectwa Sianożęty m.Sianożęty. Strony nie skorzystały z przysługującego im prawa. Podczas całego postępowania administracyjnego w wyznaczonym terminie żadna ze stron postępowania, społeczeństwo, jak również organizacji ekologiczne nie złożyły żadnych uwag i wniosków.

Zgodnie z art.104 Kodeksu postępowania administracyjnego organ administracji publicznej załatwia sprawę przez wydanie decyzji, chyba że przepisy kodeksu stanowią inaczej. Decyzja kończy postępowanie w danej instancji, rozstrzygając sprawę co do jej istoty w całości lub części.

Niniejsza decyzja nie zwalnia Inwestora od uzyskania wymaganych odrębnymi przepisami decyzji, uzgodnień lub zezwoleń.

Po rozpatrzeniu zgromadzonej dokumentacji w przedmiotowej sprawie oraz w oparciu o powołane na wstępie przepisy, orzeczono jak w sentencji decyzji.

Załącznikiem do niniejszej decyzji jest charakterystyka przedsięwzięcia.

POUCZENIE

Od decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Koszalinie w terminie 14 dni od jej otrzymania. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem Wójta Gminy Ustronie Morskie ul.Rolna 2 78-111 Ustronie Morskie.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Niniejszą decyzję dołącza się do wniosku o wydanie decyzji, o 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, oraz zgłoszenia, o którym mowa w art.72 ust.1a 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. Złożenie wniosku lub dokonanie zgłoszenia następuje w terminie 6 lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna.

Zgłoszenie wniosku lub dokonanie zgłoszenia może nastąpić w terminie 10 lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna, o ile strona, która złożyła wniosek o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, lub podmiot, na który została przeniesiona ta decyzja, otrzymali, przed upływem terminu 6 lat od organu, który wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, stanowisko, że aktualne są warunki realizacji przedsięwzięcia określone w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach lub postanowieniu, o którym mowa w art.90 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, jeżeli było wydane. O zajęcie przez organ stanowiska można wystąpić po upływie 5 lat od dnia, kiedy decyzja stała się ostateczna.

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

W załączeniu :
Charakterystyka przedsięwzięcia.

Z UP. WÓJTA
ZASTĘPCA WÓJTA
Ewa Ostrowska

Dokonano zapłaty opłaty skarbowej w wysokości
205,00 zł w dniu 11.06.2021r. przelewem na konto Urzędu
Gminy Ustronie Morskie na podstawie
części I pkt 45 załącznika do ustawy z dnia 16 listopada 2006r.
o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 2111 z późn.zm.)

Otrzymują :

- 1.Pan Adam Hesse, Pełnomocnik : Jacek Sudak ul.Żurawia 14a, 78-100 Kołobrzeg
- 2.Strony postępowania przez obwieszczenie – zgodnie z art.49 *Kpa*,
3. aa

Otrzymują do wiadomości :

1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie
Wydział Spraw Terenowych w Koszalinie
ul. Mieszka I 24 75-132 Koszalin
2. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Kołobrzegu,
ul.Waryńskiego 8 78-100 Kołobrzeg
3. RZGW w Szczecinie Państwowe Gospodarstwo
Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Koszalinie
ul.Zwycięstwa 111 78-601 Koszalin - II piętro

Sporządziła : Anna Leśna Inspektor ds. Kultury fizycznej, turystyki i współpracy z organizacjami pozarządowymi tel. 94 35 14 189
e-mail : turystyka@ustronie-morskie.pl

Charakterystyka przedsięwzięcia pn. „Realizacja budynku usług turystycznych z garażami podziemnymi, zlokalizowanego w gminie Ustronie Morskie, na działce 162/31, obręb Sianożęty, miejscowość Sianożęty”.

Zgodnie z przedłożonymi dokumentami planowane przedsięwzięcie obejmie swoim zakresem budowę budynku usług turystycznych z garażami podziemnymi i infrastrukturą towarzyszącą, w tym z przyłączami i wewnętrznymi instalacjami wodno-kanalizacyjnymi, elektroenergetycznymi, utwardzeniem i zagospodarowaniem terenu, w granicach działki ew. nr 162/31, położonej w obrębie Sianożęty, gminie Ustronie Morskie.

W ramach przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego, zgodnie z dokumentami przedstawionymi przez Inwestora (w tym w raporcie oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia oraz jego uzupełnieniach) planowana jest realizacja pięciokondygnacyjnego budynku o powierzchni zabudowy do ok. 2873m², na terenie działki ew. 162/31 o powierzchni 8235m², ewidencyjnie stanowiącej inne grunty zabudowane (Bi). Projektowany jest budynek o dachu płaskim, częściowo zagospodarowanym zielenią urządzonej w celu zwiększenia udziału powierzchni biologicznie czynnej o powierzchni działki budowlanej. Pod projektowanym budynkiem usług turystycznych planowana jest realizacja kondygnacji podziemnych w obrysie i poza obrysem ww budynku powierzchni do ok.4105m², z przeznaczeniem na dwukondygnacyjny garaż podziemny, w ramach którego przewiduje się wydzielenie 165 szt. miejsc postojowych, a także restaurację oraz basen. Ponadto w granicach terenu inwestycyjnego planowana jest realizacja infrastruktury naziemnej drogowej oraz 96 szt. naziemnych miejsc parkingowych na powierzchni ok. 3710m². Powierzchnia terenów zielonych (na gruncie) wynosić będzie do ok. 1758m², natomiast łączna wielkość powierzchni biologicznie czynnej (wraz z dachami zielonymi i terenami utwardzonymi z powierzchnią biologicznie czynną) – do 4455m². Teren objęty inwestycją posiada dostęp do drogi publicznej, którą stanowi ul.Lotnicza w Sianożętach, sąsiadująca od południa z działką inwestycyjną. Przedmiotowe przedsięwzięcie zlokalizowane jest w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu ewidencyjnego Sianożęty i części obrębu Bagicz, ustanowionego uchwałą Rady Gminy Ustronie Morskie Nr XLIII/302/2010 z dnia 22.10.2010r. (Dz.U.Woj. Zachodniopomorskiego Nr 133, poz. 2667), na terenie jednostki elementarnej 2UT przeznaczonej pod zabudowę usług turystycznych, z możliwością lokalizacji usług towarzyszących (gastronomii, sportu i rekreacji oraz handlu) oraz jednostki przeznaczonej pod teren ciągów pieszo-jezdných 1KDJ. Przedmiotowa inwestycja jest zgodna z przeznaczeniem ogólnym w ww planie.

Ponadto jak wynika z dokumentów przedłożonych w toku przedmiotowego postępowania administracyjnego, projektowany obiekt kubaturowy posadowiony zostanie w sposób bezpośredni, tj. na płycie fundamentowej bez konieczności wzmocnienia podłoża w postaci palowania. Wierzch płyt fundamentowych znajdować się będzie na wysokości 2m n.p.m., tj. przy maksymalnej głębokości ok.7,0 m p.p.t. W ramach zagospodarowania terenu Inwestor planuje budowę wjazdów na teren działki, zlokalizowanych od ul.Lotniczej (od strony południowej).

Zaopatrzenie projektowanej zabudowy w wodę i odbiór ścieków sanitarnych, zgodnie z dokumentami przedstawionymi przez Inwestora, realizowane będą poprzez gminny system wodociągowo-kanalizacyjny.

W ramach przedmiotowej zabudowy zaprojektowano realizację do 275 szt. jednostek pobytowych (zaprojektowanych na 348 szt. miejsc pobytowych). Przewidywane zużycie wody dla całego kompleksu zabudowy usługowej wyniesie około 170m³/d, natomiast ilość

ścieków sanitarnych będzie porównywalna do ilości zużycia wody. Projektowany obiekt zasilany będzie w paliwo gazowe z sieci gazowej na potrzeby centralnego ogrzewania oraz socjalno-bytowe. W ramach przedmiotowego zainwestowania planowana jest realizacja indywidualnego systemu ciepłowniczego w postaci zespołu lokalnych kotłowni o całkowitej mocy cieplnej do 760 kW. Orientacyjna wielkość zapotrzebowania na gaz projektowanej w ramach przedmiotowego wniosku zabudowy kształtować się będzie na poziomie ok. 5000m³/d dla całości kompleksu. Projektowany obiekt w okresie eksploatacji zaopatrywany będzie w energię elektryczną na potrzeby oświetlenia zewnętrznego, oświetlenia garażu podziemnego oraz części wspólnych budynków, a także na potrzeby wentylacji mechanicznej poszczególnych lokali oraz garaży i na pokrycie bieżącego zapotrzebowania lokali. Przewidywane roczne zużycie energii elektrycznej wyniesie ok. 1,2 MWh na potrzeby ogrzewania wentylacji i ciepłej wody użytkowanej w ramach eksploatacji zabudowy projektowanej w ramach przedmiotowego wniosku.

Realizacja przedmiotowej inwestycji nie stoi ponadto w sprzeczności z obowiązującym w granicach przedmiotowego obszaru chronionego krajobrazu zakazem związanym z lokalizowaniem obiektów budowlanych w pasie szerokości 100m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej, a także lokalizowaniem obiektów budowlanych w pasie szerokości 200m od linii brzegów klifowych oraz w pasie technicznym brzegu morskiego, mimo lokalizacji w odległości ok.80m od linii brzegu morskiego, ponieważ zakaz ten nie obowiązuje na części obszarów chronionego krajobrazu, dla których plan zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przewiduje możliwość lokalizowania obiektów budowlanych w ww pasie.

Przedmiotowa inwestycja zlokalizowana jest poza strefami ochronnymi ujęć wody, poza obszarami ochronnymi zbiorników wód śródlądowych i GZWP (Głównym Zbiornikiem Wód Podziemnych) oraz poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią.

Z UP WÓJTA
ZASTĘPCA WÓJTA
Ewa Ostrowska