

Ustronie Morskie, dnia 08 grudnia 2023r.

PR.6220.10.2021.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 po rozpatrzeniu wniosku P48 sp. z o.o. sp.k. ul.Gen. Zajączka 28, 01-510 Warszawa reprezentowanej przez : adw. Karolinę Kowalską Rak & Wspólnicy Radcowie Prawni sp.p ul.Nowogrodzka 10 lok.5 00-511 Warszawa (zgodnie z pismem z dnia 28 czerwca 2022 r. : P48 sp. z o.o. sp.k. ul.Gen.J.Zajączka 28, 01-510 Warszawa reprezentowana jest przez : r.pr. Przemysława Raka Rak & Wspólnicy Radcowie Prawni sp.p ul.Nowogrodzka 10 lok.5 00-511 Warszawa) dotyczącego wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na „Budowie obiektu usług turystycznych z usługami towarzyszącymi wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną realizowanego na dz. nr 4/20 obręb 0029 Ustronie Morskie przy ul.Ku Morzu 5 w Ustroniu Morskim”

USTALAM

środowiskowe uwarunkowania zgody na realizację przedsięwzięcia polegającego na „**Budowie obiektu usług turystycznych z usługami towarzyszącymi wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną realizowanego na dz. nr 4/20 obręb 0029 Ustronie Morskie przy ul.Ku Morzu 5 w Ustroniu Morskim**”, oraz **określam** :

1. Rodzaj i miejsce realizacji przedsięwzięcia :

Zgodnie z przedłożonymi dokumentami planowane przedsięwzięcie obejmie swoim zakresem budowę budynku hotelowo-apartamentowego z garażem podziemnym wraz z infrastrukturą techniczną, zagospodarowaniem terenu oraz elementami małej architektury w Ustroniu Morskim na działce o numerze ewidencyjnym 4/20 obręb 0029 gmina Ustronie Morskie. Powierzchnia działki wynosi 0,8093ha. Przewiduje się przekształcenie terenu na całej powierzchni ww działki. Budynek zaplanowano na rzucie podkówki z wewnętrznym patio, które nie wlicza się do powierzchni zabudowy, otwartym w stronę morza. Parametry patio planuje się : wymiary obiektu 7,4 x 24,1m, powierzchnia ok.178,34m². Pod budynkiem zaplanowano garaż podziemny z osobnym wjazdem oraz wyjazdem od południa. Garaż zaplanowano tylko pod budynkiem i nie wychodzi poza obrys kondygnacji powyżej. Zaprojektowano obiekt o pięciu kondygnacjach naziemnych z czego najwyższa kondygnacja z antresolami, kryta dachem płaskim. Główne wejście do obiektu znajdować się będzie w poziomie parteru od strony północnej gdzie przebiega istniejąca promenada. Dodatkowe wejście zaplanowano od południa, gdzie zaplanowana jest lokalizacja inwestycji publicznej w postaci ciągu pieszo-jednego, według odrębnego opracowania i odrębnych decyzji

administracyjnych – pełniącej funkcję drogi pożarowej. Przed wejściem zaplanowano szeroki podjazd umożliwiający dojazd dla autokarów. Na elewacjach z każdej strony i na każdej z kondygnacji zaprojektowano pas balkonów podzielonych między sobą przegrodami w kolorze naturalnego drewna, na antresolach zaprojektowano tarasy. Balustrady balkonowe zaprojektowano ze szkła bezpiecznego. Elewacja południowa została zaakcentowana przeszkleniem w poziomie przyziemia i parteru w obrębie holu, podkreślającym strefę wejściową. Bilans terenu inwestycji to :

- 1) rodzaj powierzchni : powierzchnia zabudowy (utwardzona); powierzchnia : 4242,5m²,
- 2) rodzaj powierzchni : pow. biol. czynna 870,6m² + 117,3m² (przepuszczalna) + 88% utwardzenia geokratą (225,8m²) 198,7m² + 50% tarasu zielonego (313,6m²) 156,8m² (powierzchnia dodatkowa); powierzchnia : 1186,6m² w tym 156,8m² (powierzchnia dodatkowa),
- 3) rodzaj powierzchni : taras (utwardzona); powierzchnia : 262,6m²,
- 4) rodzaj powierzchni : powierzchnia utwardzona – komunikacja kołowa, ciągi piesze (utwardzona) + 12% utwardzenia geokratą (225,8m²) 27,1m²; powierzchnia : 2401,3m²

Suma powierzchni :- 8093m².

Planowane pozostałe dane liczbowe planowanej inwestycji :

- 1) powierzchnia użytkowa kondygnacji garażowych podziemnych – ok. 3308m²,
- 2) ilość miejsc parkingowych w garażach podziemnych – ok.129,
- 3) wysokość budynku – nie większa niż ok.25m,
- 4) liczba kondygnacji : 5 nadziemnych, 1 podziemna,
- 5) ilość apartamentów/pokoi hotelowych – ok.276 szt.

Planowana inwestycja obejmuje budowę obiektu usług turystycznych z usługami towarzyszącymi tj. budynku hotelowo-apartamentowego, w którym przewiduje się również pomieszczenia recepcji, kawiarni, restauracji, basen wraz ze SPA, siłownię, salę zabaw, sal konferencyjnych jak również jeden lokal mieszkalny itp.

Ponadto w zakresie parametrów budynków :

- 1) długość budynku wyniesie około 75m,
- 2) szerokość budynku – wyniesie około 61m,
- 3) wysokość budynku – do 25m (wysokość mierzona do górnej powierzchni najwyżej położonego stropu łącznie z grubością izolacji cieplnej),
- 4) zaprojektowano obiekt posiadający 5 kondygnacji nadziemnych i 1 kondygnację podziemną, co jest zgodne z ustaleniami planu miejscowego,
- 5) kubatura budynku wynosi około 90500m³,
- 6) Suma PU (powierzchnia użytkowa) całego budynku : około 20020m²,
- 7) SUMA PUM (powierzchnia użytkowa mieszkalna apartamentów) całego budynku ok.11000m².

Maksymalna głębokość posadowienia obiektów realizowanych w ramach przedmiotowej inwestycji, w tym płyty fundamentowej, czy podpór pod murki oporowe wyniesie :

- 1) płyty fundamentowej :
 - na gruncie - -4,80m,
 - na palach - -5,30m
- 2) murki oporowe : od -0,8m do -1,6m
- 3) podpory pośrednie pod murki oporowe nie będą realizowane na głębokościach poniżej posadowienia murków oporowych, tj. od -0,8m do -1,6m od projektowanego poziomu terenu.

Ze względu na złożone warunki gruntowo wodne w rejonie posadowienia budynku projektuje się posadowienie pośrednie na palach zagłębionych do warstw nośnych gruntu.

Ponadto w ramach przedsięwzięcia założono realizację zewnętrznej rampy rozładunkowej, czterech stanowisk ładowania pojazdów elektrycznych, infrastruktury technicznej (np.

instalacji wodnej, kanalizacji sanitarnej, deszczowej, energetycznej i gazowej), zbiornika do retencjonowania wód, ogrodzenia, zagospodarowania terenu. Jednocześnie od strony zachodniej (na długości do 42 m) oraz wschodniej (na długości do 20 m), planuje się wykonanie murków oporowych, w związku z koniecznością zabezpieczenia działki inwestycyjnej oraz terenów z nią sąsiadujących m.in. przed osuwaniem gruntów, a także w celu zapewnienia wymaganej geometrii drogi pożarowej wokół budynku.

Budynek pod względem komunikacyjnym będzie obsługiwany od strony północnej, poprzez promenadę oraz od strony południowej, poprzez ciąg pieszo-jezdny pełniący funkcję drogi pożarowej (realizowany odrębnym opracowaniem).

Jak na wstępie określono, całkowita powierzchnia nieruchomości nr 4/20 obręb Ustronie Morskie, na której planowane jest przedsięwzięcie wynosi 0,8093 ha. Przewiduje się przekształcenie terenu na całej powierzchni ww działki. Zgodnie z przedstawionymi informacjami przedmiotową nieruchomość gruntową stanowią inne tereny zabudowane (Bi), na powierzchni której znajdowała się zabudowa Ośrodka Wypoczynkowo-Kolonijnego Węgiełek. Wskazano również, że prace rozbiórkowe obiektów kubaturowych na obszarze zainwestowania, przeprowadzono na podstawie uzyskanego od Starosty Kołobrzeskiego w dniu 24 listopada 2020 r., pozwolenia na prowadzenie robót rozbiórkowych. Powierzchnia zabudowy projektowanego budynku o wysokości do 25 m n.p.m., będzie, jak na wstępie określono, wynosiła maksymalnie 4242,5 m².

Teren inwestycyjny objęty jest zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie, powołanego uchwałą nr XLIV/306/2010 Rady Gminy Ustronie Morskie z dnia 5 maja 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu ewidencyjnego Ustronie Morskie i części obszarów Wieniotowo i Gwizd - część A (Dz.Urz.Woj.Zach, z 2010 r., nr 135, poz. 2707), zgodnie z którym działka nr 4/20 obręb 0029 Ustronie Morskie oznaczona jest symbolem 1UT i 1RP, jako teren zabudowy usług turystycznych oraz tereny rolne. W ustaleniach szczegółowych dla terenów oznaczonych symbolem 1RP, zezwolono na realizację ciągów pieszo-jezdnymi oraz urządzeń infrastruktury technicznej. W związku z powyższym lokalizacja inwestycji jest zgodna z przeznaczeniem terenu określonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Od strony północnej teren inwestycyjny graniczy z ciągiem pieszo-jezdnym, za którym rozciągają się tereny lasów, a następnie wydm i plaży. Na południe i wschód od obszaru zainwestowania, znajdują się domki letniskowe i holenderskie, łąki, nieużytki oraz grunty pod rowami. Z kolei na zachód od analizowanego obszaru znajdują się aktualnie tereny wolne od zabudowy (z raportu oddziaływania na środowisko wynika, że na tych terenach zaplanowano budowę obiektu usług turystycznych - budynku apartamentowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą).

Faza realizacji przedsięwzięcia, zgodnie z Postanowieniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych w Koszalinie WST-K.4221.50.2023.MCD z dnia 20 września 2023r. , związana będzie z typową emisją hałasu do środowiska charakterystyczną dla prac budowlano-montażowych. Oddziaływanie akustyczne na etapie realizacji przedsięwzięcia będzie wynikiem prac ziemnych związanych z przygotowaniem placu budowy oraz pracy maszyn budowlanych i środków transportu, jednak oddziaływania te należy uznać za w pełni odwracalne. W celu ograniczenia uciążliwości hałasowej na terenach podlegających ochronie akustycznej, nałożono warunek, aby roboty budowlano-montażowe prowadzić wyłącznie w porze dziennej, tj. w godzinach 6⁰⁰-22⁰⁰.

Oddziaływanie na jakość powietrza atmosferycznego w wyniku emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, w związku z realizacją prac budowlanych z wykorzystaniem typowego sprzętu i maszyn budowlanych, w ww ocenie-opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony

Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych w Koszalinie będzie miało charakter niezorganizowany, ale przemijający.

Zgodnie z dokumentami przedstawionymi przez Inwestora (Wnioskodawcę) wynika, iż aby uniknąć ryzyka potencjalnego zanieczyszczenia środowiska, zaplecze budowy, tj. baza materiałowo-sprzętowa oraz miejsce czasowego postoju pojazdów i magazynowania odpadów, zostanie zlokalizowane na nawierzchni utwardzonej (np. z wykorzystaniem płyt betonowych). Naprawy i tankowanie pojazdów i maszyn budowlanych prowadzone będą poza terenem budowy i poza terenem zaplecza budowlanego, w miejscach odpowiednio do tego przystosowanych. Teren budowy zostanie zaopatrzone w środki do neutralizacji przypadkowo rozlanych substancji ropopochodnych. W przypadku ich wycieku, zanieczyszczenie zostanie niezwłocznie usunięte za pomocą środków do neutralizacji, a zebrany materiał przekazany do utylizacji uprawnionemu odbiorcy. Powyższe wskazano jako warunki realizacji przedmiotowej inwestycji. Do realizacji prac budowlanych będzie stosowany wyłącznie sprawny sprzęt budowlany, co zminimalizuje ryzyko niekontrolowanego przedostania się do środowiska gruntowo-wodnego paliw, smarów i olejów. Ponadto w fazie realizacji przedmiotowej inwestycji powstaną niewielkie ilości ścieków bytowych, które będą gromadzone w przenośnych sanitariatach i regularnie opróżniane przez uprawnione do tego podmioty.

W fazie budowy Inwestor przewiduje wytwarzanie odpadów sklasyfikowanych w katalogu odpadów jako odpady z grupy 08, tj.: odpadowe kleje i szczeliwa inne niż wymienione w 08 04 09; z grupy 15, tj.: opakowania z papieru i tektury, opakowania z tworzyw sztucznych, opakowania z drewna, sorbenty, materiały filtracyjne, tkaniny do wycierania (np. szmaty, ścierki) i ubrania ochronne inne niż wymienione w 15 02 02; z grupy 17, tj.: odpady betonu oraz gruzu betonowy z rozbiórek i remontów, gruz ceglany, odpady innych materiałów ceramicznych i elementów wyposażenia, usunięte tynki, tapety, okleiny, itp., drewno, szkło, kable inne niż wymienione w 17 04 10, gleba i ziemia, w tym kamienie, inne niż wymienione w 17 05 03, zmieszane odpady z budowy, remontów i demontażu inne niż wymienione w 17 09 01, 17 09 02, a także z grupy 20, tj. nieserowanie (zmieszane) odpady komunalne. Inwestor przewiduje również wykorzystanie w niezbędnym zakresie gleby i ziemi do zagospodarowania terenu. Niezagospodarowane odpady będą selektywnie zbierane i gromadzone w zamkniętych pojemnikach lub kontenerach, w wyznaczonych miejscach na terenie przedsięwzięcia. Zaplecze budowy wraz z miejscem na gromadzenie odpadów zostanie zlokalizowane na nieprzepuszczalnym podłożu, zabezpieczonym przed wpływem czynników atmosferycznych, zapobiegającym przedostaniu się do środowiska gruntowo-wodnego zanieczyszczonych substancji, co zostało uwzględnione w warunkach ww postanowienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych w Koszalinie jak również w warunkach niniejszej decyzji. Po zgromadzeniu odpowiedniej ilości lub po zakończeniu prac budowlano-montażowych odpady zostaną przekazane firmom posiadającym stosowne uprawnienia w zakresie gospodarki odpadami.

Z kolei na etapie eksploatacji zabudowy przemysłowej, zgodnie z ww opinią Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych w Koszalinie, należy spodziewać się wystąpienia typowych emisji dla tego typu działalności, przejawiających się m.in. emisją hałasu, emisją zanieczyszczeń do powietrza, wytwarzaniem odpadów i ścieków.

Po realizacji inwestycji, zgodnie z ww opinią Regionalnego Dyrektora w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych w Koszalinie istotnymi źródłami hałasu do środowiska będą ruch komunikacyjny na terenie obiektu, a także praca urządzeń wentylacyjnych i klimatyzacyjnych. Będą to emisje typowe dla terenów zurbanizowanych. Najbliższym terenem podlegającym ochronie akustycznej jest teren rekreacyjno-wypoczynkowy (na działkach nr: 3/5 i 3/10 obręb Ustronie Morskie), który od zachodu graniczy z obszarem

przeznaczonym pod zainwestowanie. Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r., w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. z 2014 r., poz. 112), dopuszczalny poziom hałasu w środowisku dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno- wypoczynkowe wynosi 55 dB w porze dnia i 45 dB w porze nocy. W przedstawionej przez Inwestora dokumentacji wskazano, że w celu ograniczenia emisji hałasu oraz jego oddziaływania na tereny sąsiednie zostaną zastosowane obudowy akustyczne wielofunkcyjnych agregatów powietrze-woda, tłumiki akustyczne na wentylatorach oddymiających zmniejszające moc akustyczną od 1 dB do około 11 dB oraz pochłaniające, nieprzezroczyste ekrany akustyczne (żaluzje akustyczne) o wysokości 4 m, które będą zlokalizowane równoległe do krawędzi dachu budynku na całkowitej długości wynoszącej 360,6 m, co zostało uwzględnione w warunkach realizacji przedsięwzięcia. Wyniki obliczeń i analiz przedstawionych w przedłożonym materiale wskazują, że na granicy najbliższych terenów wymagających ochrony akustycznej, hałas emitowany do środowiska z terenu przedsięwzięcia w żadnym punkcie obserwacji nie przekracza dopuszczalnych standardów jakości środowiska, a tym samym zostaną spełnione normy dopuszczalnego poziomu hałasu określone w ww. rozporządzeniu. Niemniej jednak w celu określenia rzeczywistego oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko oraz weryfikacji skuteczności zastosowanych środków ochrony akustycznej, na Inwestora nałożono, zgodnie ww opinią Regionalnego Dyrektora w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych w Koszalinie, obowiązek wykonania analizy porealizacyjnej w zakresie emisji hałasu. Badania w tym zakresie należy wykonać zgodnie z obowiązującą metodyką referencyjną, w ciągu roku od dnia oddania zabudowy do użytkowania, przy uwzględnieniu pełnej pracy urządzeń i instalacji stanowiących istotne źródła hałasu. Wykonaną analizę należy przekazać Wójtowi Gminy Ustronie Morskie oraz Wojewódzkiemu Inspektorowi Ochrony Środowiska w Szczecinie w terminie 18 miesięcy od dnia oddania zabudowy do użytkowania. W przypadku uzyskania wyników, które będą świadczyć o niedotrzymaniu obowiązujących dopuszczalnych norm poziomu hałasu na terenach chronionych akustycznie, Inwestor w uzgodnieniu z ww organami, podejmie natychmiastowe działania dążące do funkcjonowania przedsięwzięcia zgodnie z normami określonymi w przepisach szczegółowych (ww obowiązek został również określony w niniejszej decyzji w pkt 5 dot. kwestii, iż ww przedsięwzięcie wymaga sporządzenia analizy porealizacyjnej).

Na etapie eksploatacji podziemnych miejsc parkingowych, zgodnie z opinią Regionalnego Dyrektora w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych w Koszalinie źródłem emisji substancji do powietrza będzie spalanie paliw w silnikach spalinowych pojazdów osobowych poruszających się po terenie inwestycyjnym. Z eksploatacją przedsięwzięcia związana będzie również zorganizowana emisja gazów i pyłów do powietrza z wentylacji podziemnej hali garażowej oraz ze spalania paliwa gazowego w kotłach gazowych. Zaznaczyć należy, że przeprowadzona analiza rozprzestrzeniania substancji w powietrzu na etapie funkcjonowania przedsięwzięcia wskazała, że emisje ze źródeł nie będą powodować przekroczenia dopuszczalnych poziomów substancji w powietrzu określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu (Dz.U. z 2021 r., poz. 845, t.j.). Zatem planowane przedsięwzięcie nie będzie stanowiło źródła ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń do powietrza w rejonie zainwestowania.

Faza użytkowania podziemnych miejsc garażowych oraz związane z nim emisje nie będą w znaczący sposób przyczyniać się do pogłębiania zmian klimatu. Projektowana zabudowa i infrastruktura jej towarzysząca zaprojektowane zostaną z uwzględnieniem lokalnych warunków klimatycznych. Zastosowane rozwiązania konstrukcyjno-materialowe zapewnią będą odporność elementów składających się na przedmiotowe przedsięwzięcie na działanie sztormowych wiatrów i warunków morskich. Należy zwrócić uwagę, że Inwestor w zakresie

łagodzenia skutków zmian klimatycznych zaplanował wykorzystanie niskoemisyjnego medium do ogrzewania obiektu (gazu) i wykonanie zbiornika do retencjonowania wody opadowej i roztopowej.

Planowana inwestycja na etapie eksploatacji może wiązać się również z wytwarzaniem odpadów z grupy 20, tym samym inwestor przewidział usytuowanie pojemników na odpady w wyznaczonych miejscach, które podobnie jak w przypadku etapu realizacji, będą regularnie opróżniane, a ich zawartość będzie przekazywana firmie posiadającej stosowne uprawnienia w zakresie gospodarki odpadami. Z kolei szlamy i osady z separatora substancji ropopochodnych oraz separatora tłuszczu i skrobi, a także odpady z czyszczenia studzienek kanalizacyjnych, będą usuwane w czasie okresowych przeglądów dokonywanych przez specjalistyczną firmę, której obowiązkiem jest zagospodarowanie tych odpadów.

Zgodnie z dokumentami przedstawionymi przez Inwestora (Wnioskodawcę) wynika, iż obiekt będzie zaopatrywany w wodę poprzez przyłącze z gminnej sieci wodociągowej. Na etapie eksploatacji planowane przedsięwzięcie nie będzie powodować zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego, np. poprzez niekontrolowany zrzut ścieków, z uwagi na fakt, że ścieki pochodzące z części gastronomicznej po uprzednim podczyszczeniu w separatorze tłuszczu i skrobi, odprowadzone zostaną do wewnętrznej kanalizacji sanitarnej, a następnie wraz ze ściekami pochodzącymi z części basenowej i strefy SPA, ściekami bytowymi i ściekami pochodzącymi z prac porządkowych, do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej. Z kolei ścieki z powierzchni utwardzonych podziemnych miejsc parkingowych po uprzednim podczyszczeniu w koalescencyjnym separatorze substancji ropopochodnych zintegrowanym z osadnikiem piasku, wraz z wodami opadowymi i roztopowymi z terenów utwardzonych (tj. z wewnętrznych dróg dojazdowych i powierzchni dachu budynku), po uprzednim podczyszczeniu w osadniku piasku, zostaną odprowadzone do podziemnego zbiornika retencyjnego, a następnie wykorzystywane do podlewania terenów zielonych, przy czym ich ewentualny nadmiar zostanie odprowadzony układem tłocznym (przepompownią wód opadowych) do rowu melioracyjnego, zlokalizowanego na terenie działki nr 7 obręb Ustronie Morskie (projektowana zewnętrzna instalacja kanalizacji deszczowej oraz wylot kanalizacyjny do ww. rowu będą realizowane odrębnym opracowaniem). Zaopatrzenie budynku w energię ciepłą i ciepłą wodę użytkową będzie zapewnione z kotłowni zasilanej gazem, która zostanie zlokalizowana w projektowanej zabudowie.

Zgodnie z ww. postanowieniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych w Koszalinie wynika, iż inwestycję zaplanowano w granicach obszaru chronionego krajobrazu pn. „Koszaliński Pas Nadmorski”, który powołano w celu ochrony krajobrazu i naturalnych walorów środowiska przyrodniczego. Zgodnie z zapisem zawartym w § 3 ust. 2 oraz załącznikiem 2 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 tym obszarze obowiązuje m. in. zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów ustawy ooś. Zastosowanie odstępstwa możliwe jest jedynie po przeprowadzeniu oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, która wykaże brak znaczącego negatywnego wpływu na ochronę przyrody i ochronę krajobrazu obszaru chronionego krajobrazu.

Z raportu oddziaływania na środowisko (raportu ooś) wynika, iż planowana zabudowa nie zdominuje krajobrazu nadmorskiej miejscowości Ustronie Morskie, w którym przeważa głównie zabudowa hotelowo - usługowa, mieszkaniowo - usługowa, czy rekreacyjno-wypoczynkowa. Obiekt zabudowy zaprojektowano z 5 kondygnacjami nadziemnymi o wysokości do 25 m n.p.m. (zgodnie z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego), który przeznaczeniem nawiązywać będzie do projektowanej w sąsiedztwie zabudowy usługowej i rekreacyjno-wypoczynkowej o wysokości do 5 kondygnacji.

Projektowana inwestycja powstanie w otoczeniu terenów poddanych już przekształceniom antropogenicznym i planowanych pod rozwój zabudowy usługowej i rekreacyjno-wypoczynkowej, na obszarze niestanowiącym terenu o ponadprzeciętnych walorach przyrodniczych. Przedłożona dokumentacja pozwoliła również stwierdzić, że planowana do realizacji zabudowa pozwoli na zachowanie spójności architektonicznej i estetycznej. Zatem planowana inwestycja nie będzie negatywnie oddziaływać na krajobraz.

Na terenie wspomnianego obszaru chronionego krajobrazu obowiązuje 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. Realizacja inwestycji nie wiąże się z usuwaniem drzew i krzewów, a tym samym nie będą likwidowane i niszczone zadrzewienia śródpolne, przydrożne i nadwodne.

Nadmienić należy, iż Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie postanowieniem z dnia 31.03.2023 r., znak: WST-K.4221.34.2022.MCD.6, odmówił uzgodnienia warunków realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia, z uwagi na możliwość złamania na terenie obszaru chronionego krajobrazu pn. „Koszaliński Pas Nadmorski”, zakazu wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztonnowym, przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych.

W następstwie wprowadzonych zmian do pierwotnego projektu budowlanego, zgodnie z ww postanowieniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych w Koszalinie, aktualnie nie dojdzie do trwałego zniekształcenia rzeźby terenu, gdyż zrezygnowano z wykonania nasypów. Należy nadmienić, że prace ziemne (poza obrysem projektowanego budynku z garażem podziemnym), ograniczą się do zdjęcia wierzchniej warstwy gruntu (0,2 - 1,5 m) pod wykonanie chodników i ciągów pieszo-jezdnych, infrastruktury technicznej (np. instalacji wodnej, kanalizacji sanitarnej, deszczowej, energetycznej i gazowej), zbiornika do retencjonowania wód oraz likwidacji skarpy znajdującej się po stronie zachodniej analizowanej działki. Należy w tym miejscu zaznaczyć, że ingerencja w powierzchnię terenu dotyczyć będzie wyłącznie nasypów niekontrolowanych, pochodzenia antropogenicznego, w których dominują: gleba, gruz, kamienie, torfy, piaski próchnicze, piaski drobne, gliny, gliny piaszczyste, piaski gliniaste, piaski drobne, powstałych podczas uprzedniego zagospodarowania działki inwestycyjnej.

Mając na uwadze, zgodnie z ww postanowieniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych w Koszalinie, zakres prac inwestycyjnych, rzeźba terenu nie zostanie zmieniona w porównaniu do obecnej formy oraz nadal pozostanie w układzie nachylenia z północy na południe.

Na terenie obszaru chronionego krajobrazu obowiązuje także zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka.

Zgodnie z opinią geotechniczną dla rozpoznania warunków geotechnicznych w rejonie projektowanego budynku usług turystyki, na zbadanej głębokości do 12 m p.p.t. stwierdzono występowanie utworów plejstoceniowych i holoceniowych. W trakcie badań stwierdzono nasypy antropogeniczne zbudowane z mieszaniny gleby, gruzu, kamieni, torfu, piasków próchniczych, piasków drobnych, glin, glin piaszczystych, piasków gliniastych, piasków drobnych, a także wyróżniono 9 warstw geotechnicznych gruntów, tj.: warstwę Ia - obejmującą torfy, warstwę Ib - zbudowaną z namułu i gytii; warstwę II - obejmującą pyły lokalnie z domieszką humusu, warstwę IIIa - zbudowaną z piasków drobnych i piasków drobnych z częściami organicznymi; warstwę IIIb - obejmującą piaski drobne; warstwę IIIc - zbudowaną z piasków średnich; warstwę IIId - obejmującą piaski średnie i pospółki; warstwę

IVa - zbudowaną z gliny piaszczystej, piasków gliniastej i gliny pylastej oraz warstwę IVb - obejmującą gliny piaszczyste. W rejonie przeprowadzonych badań stwierdzono występowanie dwóch poziomów wodonośnych. Wodę pierwszego poziomu wodonośnego nawiercono wśród warstwy nasypów, torfów, namulów i piasków w strefie głębokości od 0,9 m do 2,5 m p.p.t. Z kolei drugą warstwę wodonośną nawiercono wyłącznie w postaci zwierciadeł naporowych, w obrębie głównie utworów gliniastych z nielicznymi przewarstwieniami piasków na głębokości od 5,2 m do 11,5 m p.p.t., która to po przewierceniu warstwy nieprzepuszczalnej stabilizuje się poprzez pionowy ruch w górę. Potencjalny ruch poziomy wody może odbywać się w głębiej zalegających warstwach przepuszczalnych, zlokalizowanych poniżej zbadanej głębokości wynoszącej 12 m p.p.t. Ponadto w badanej strefie, w obrębie warstwy nasypów, torfów i piasków (tj. w strefie głębokości od 0,6 m do 10,3 m p.p.t.) stwierdzono również sączenia wody, która pochodziła z infiltracji.

Uwzględniając złożone warunki gruntowo-wodne rozpoznane na przedmiotowym terenie zaplanowano, że projektowany budynek zostanie posadowiony w sposób mieszany, tj. około 1/3 budynku przewidziano posadzić bezpośrednio na płycie fundamentowej, zaś pozostałą część obiektu w postaci modelu zespolonego - połączenia płyty fundamentowej z palami. Przyjęto, że zakładana głębokość posadowienia płyty garażowej wyniesie około 0,9 m.p.p.t., przy czym w narożniku północno-zachodnim wymagane będzie posadowienie na głębokości około 4,8 m.p.p.t. Grubość płyty fundamentowej wyniesie około 40 cm i 60 cm. Natomiast pale przemieszczeniowe CMC o średnicy 50 cm i długości w zakresie 6,3-9,3 m, zostaną rozmieszczone pod częścią płyty fundamentowej, na głębokości w zakresie od 6,0 m do 9,0 m p.p.t. Rozstaw pali wewnątrz ich lokalnego zgrupowania lub w linii przyjęto od około 0,8 m do 1 m, przy czym rozstaw ich pomiędzy krawędziami zewnętrznymi w dwóch różnych zgrupowaniach wyniesie od około 4 m do 6 m. Z kolei murki oporowe zaplanowano posadzić od strony zachodniej i wschodniej, na głębokości odpowiednio do 1,6 m p.p.t. i 0,8 m p.p.t., z dopuszczeniem wykonania pod nimi podpór pośrednich, ścianki szczelnej lub traconej, bądź palisady do wyżej wskazanej głębokości. W celu realizacji posadowienia pośredniego inwestor zaplanował wykonanie platformy roboczej o miąższości około 50 cm, spodzie minimum 10 cm powyżej poziomu wody gruntowej, stanowiącej nasyp z materiału niespoistego, tj. kruszywa łamanego lub kruszywa naturalnego (piasek lub pospółka).

Na etapie prowadzenia prac budowlanych, w zależności od panujących warunków atmosferycznych, może dojść do gromadzenia wody w wykopach, w związku z czym w celu ograniczenia oddziaływania odwodnień na działki znajdujące się w otoczeniu inwestycji, niniejszym postanowieniem zobowiązano inwestora do wykonania tymczasowej obudowy wykopu budowlanego pod budowę parkingu podziemnego w postaci ścianek szczelnych. Jednocześnie ewentualne wody pochodzące z odwadniania wykopu zakłada się odprowadzać do rowu zlokalizowanego na działce nr 7 obręb Ustronie Morskie, po ich wcześniejszym podczyszczeniu w zbiornikach zintegrowanych z osadnikiem. W przypadku zastosowania instalacji igłofiltrowej, wody te nie będą wymagały podczyszczenia z zawiesiny ogólnej, gdyż uznaje się je jako czyste. Na odprowadzenie wody do odbiornika inwestor, zgodnie z przepisami prawa, będzie musiał uzyskać pozwolenie wodnoprawne.

Z przedłożonej dokumentacji wynika również, że posadowienie budynku oraz wszystkie drogi i utwardzenia terenu znajdują się ponad zwierciadłem wody, w związku z czym nie powstanie efekt bariery w przepływie wód gruntowych, jak również nie ma potrzeby stałego odwadniania terenu wokół inwestycji. Z kolei w celu zapewnienia swobodnego przepływu wód podziemnych w obrębie pali, zaprojektowano je w znacznych odległościach między sobą, tj. od około 0,8 m do 1 m. Tym samym projektowane obiekty nie wpłyną na przepływ wód, a istniejące stosunki gruntowo-wodne na terenach sąsiednich nie ulegną zmianie w wyniku realizacji przedmiotowej inwestycji.

W granicach obszaru chronionego krajobrazu obowiązują jeszcze inne zakazy dot. m.in.

zachowania odpowiednich odległości od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych, linii brzegów klifowych, 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 oraz lokalizowania zabudowy w pasie technicznym brzegu morskiego. Niemniej jednak, ponieważ teren inwestycji objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zakazy, o których mowa powyżej nie dotyczą planowanej inwestycji.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych w Koszalinie stwierdził ponadto, iż planowane przedsięwzięcie nie wpisuje się również w pozostałe zakazy obowiązujące w „Koszalińskim Pasie Nadmorskim”, dotyczące zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, wydobywania do celów gospodarczych skał w tym torfu oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu, likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych.

Z przedłożonej dokumentacji wynika, iż realizacja przedmiotowej inwestycji nie wpłynie negatywnie na ochronę przyrody analizowanego terenu, a uwzględniając łącznie powyższe argumenty należy uznać, iż realizacja przedmiotowego przedsięwzięcia nie spowoduje naruszenia zakazów obowiązujących na terenie obszaru chronionego krajobrazu pn. „Koszaliński Pas Nadmorski”.

Ponadto zgodnie z ww postanowieniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych w Koszalinie wynika, iż planowane zamierzenie inwestycyjne zlokalizowane zostanie również w granicach obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty (OZW) pn. „Trzebiatowsko-Kołobrzeski Pas Nadmorski” (kod PLH320017), wyznaczonego rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 30 maja 2018 r. w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Trzebiatowsko-Kołobrzeski Pas Nadmorski (PLH320017) (Dz.U. z 2018 r., poz. 1442). Zgodnie z treścią przywołanego rozporządzenia przedmiotem ochrony w tym obszarze są 22 typy siedlisk przyrodniczych z załącznika I Dyrektywy Siedliskowej, pojedynczy gatunek flory i fauny z załącznika II Dyrektywy Siedliskowej, tj.: 1130 estuaria, 1150 laguny przybrzeżne, 1210 kidzina na brzegu morskim, 1230 klify na wybrzeżu Bałtyku, 1330 solniska nadmorskie (*filauco-Puccinellietalia Maritima*, część - zbiorowiska nadmorskie), 2110 inicjalne stadia nadmorskich wydm białych, 2120 nadmorskie wydmy białe (*Elymo Ammophiletum*), 2130 nadmorskie wydmy szare, 2160 nadmorskie wydmy z zaroślami rokitnika, 2170 nadmorskie wydmy z zaroślami wierzby piaskowej, 2180 lasy mieszane i bory na wydmach nadmorskich, 2330 wydmy śródładowe z murawami napiaskowymi (*Corynephorus, Agroslis*), 3150 starorzeczka i naturalne eutroficzne zbiorniki wodne ze zbiorowiskami z *Nympheion, Potamion*, 4010 wilgotne wrzosowiska z wrzoścem bagiennym (*Ericion tetralix*), 4030 suche wrzosowiska (*Calluno-Genistion, Pohlio Callunion, Calliino-Arctostaphylion*), 6430 ziołorośla górskie (*Adenostylion alliariae*) i ziołorośla nadrzeczne (*Convolvuletalia sepium*), *7110 torfowiska wysokie z roślinnością torfotwórczą (żywe), 7120 torfowiska wysokie zdegradowane, lecz zdolne do naturalnej i stymulowanej regeneracji, 9130 żyzne buczyny (*Dentario glandulosae Fagenion, Galio odorati-Fageniori*), 9160 grąd subatlantycki (*Stellario-Carpinetum*), *91D0 bory i lasy bagienne (*Yaccinio uliginosi Betuletum pubescentis, Yaccinio uliginosi Pinetum, Pino mugo- Sphagnetum, Sphagno girgensohnii-Piceetum*) i brzożowo-sosnowe bagienne lasy borealne, *91E0 łągi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe (*Salicetum albo-fragilis, Populetum albae, Alnenion glutinoso-incanae*) i olsy źródliskowe, 1614 selery błotne oraz 1099 minóg rzeczny. Dla przedmiotowego obszaru obowiązuje zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 31 marca 2014 r. w sprawie ustalenia

planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Trzebiatowsko-Kołobrzesci Pas Nadmorski (kod PLH320017) (Dz.Urz.Woj.Zach, z 2014 r., poz. 1657), zmienione zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 28 czerwca 2017 r. (Dz.Urz. Woj. Zach. z 2017r., poz. 2914) oraz z dnia 26 lipca 2018r. (Dz.Urz.Woj.Zach, z 2018 r., poz. 1442).

Ponadto, Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych w Koszalinie stwierdził, iż z danych zebranych na potrzeby opracowania planu zadań ochronnych oraz ich aktualizacji wynika, że najbliższym terenu planowanej inwestycji znajduje się płat siedliska przyrodniczego o kodzie 2180 - lasy mieszane i bory na wydmach nadmorskich, które położone jest w odległości powyżej 2 km od miejsca lokalizacji inwestycji.

Ponadto zgodnie z obowiązującym planem zadań ochronnych wśród istniejących zagrożeń dla siedliska o kodzie 2180 wymieniono m.in.: wydeptywanie i nadmierne użytkowanie, ścieżki, szlaki piesze, szlaki rowerowe, zabudowę rozproszoną, turystykę pieszą, jazdę konną i jazdę na pojazdach niezmotoryzowanych, pojazdy zmotoryzowane, kempingi i karawaningi oraz erozję. Cel działań ochronnych dla tego siedliska zakłada przywrócenie właściwego stanu ochrony FV (po uprzedniej weryfikacji skartowania siedliska - z uwzględnieniem podtypów).

Z uwagi na znaczne oddalenie inwestycji od zinwentaryzowanego płatu siedliska o kodzie 2180 oraz zakres prac przewidzianych do realizacji uznano, że przedmiotowe przedsięwzięcie nie będzie źródłem wyżej wymienionych zagrożeń, prowadzących do niszczenia lub fragmentacji siedliska. Należy zaznaczyć, że analizowana nieruchomość gruntowa stanowi obszar przekształcony antropogenicznie (dotychczas użytkowany wypoczynkowo- rekreacyjnie) i po realizacji inwestycji funkcja terenu pozostanie taka, jak dotychczas. Ponadto lokalizacja inwestycji w sąsiedztwie ciągu pieszo-jezdnego, umożliwi przemieszczanie się ludności do istniejących zejść na plażę (położonych w odległości około 75 m i 130 m od działki inwestycyjnej). Zatem w ramach inwestycji nie przewiduje się realizacji ścieżki, szlaku pieszego, czy szlaku rowerowego. Brak kolizji inwestycji z płatem tego siedliska, wyklucza zmniejszenie jego powierzchni w tym obszarze Natura 2000. Zatem zgodnie z opinią Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych w Koszalinie określone dla ww siedliska ogólne cele ochrony nie będą zagrożone wskutek realizacji przedsięwzięcia.

Biorąc powyższe pod uwagę uznano, że przedmiotowa inwestycja nie wpłynie negatywnie na przedmioty powołania obszaru Natura 2000 pn. „Trzebiatowsko-Kołobrzesci Pas Nadmorski” (kod PLH320017), a tym samym nie wpłynie na spójność i integralność obszaru objętego Europejską Siecią Natura 2000.

Ponadto przedmiotowa inwestycja zlokalizowana będzie poza strefami ochronnymi ujęć wody, poza obszarami ochronnymi zbiorników wód śródlądowych i GZWP (Głównym Zbiornikiem Wód Podziemnych).

Część działki znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.

Przedmiotowe przedsięwzięcie zlokalizowane natomiast będzie:

- w obszarze jednolitej części wód podziemnych nr JCWPd 9. Stan ilościowy i chemiczny tej jednolitej części wód podziemnych 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.

Na analizowanym obszarze nie znajdują się zabytki chronione na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, a także strefy ochrony zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych.

W bezpośrednim sąsiedztwie terenu zainwestowania (tj. na działkach nr: 3/5, 3/10, 3/12 i 3/8 obręb Ustronie Morskie) planowana jest ponadto budowa wielobryłowego (na rzucie asymetrycznej litery „C”) obiektu apartamentowego o funkcji turystyczno-usługowej, podzielonego na trzy skrzydła (skrzydło północne 3 kondygnacje i dwa skrzydła wschodnie i zachodnie 5 kondygnacyjne z antresolami) wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Skumulowane oddziaływanie w zakresie emisji hałasu do środowiska i emisji zanieczyszczeń do powietrza może wystąpić przy jednoczesnej realizacji wnioskowanego przedsięwzięcia i ww inwestycji. Oddziaływania te będą miały charakter lokalny, okresowy, odwracalny i ustaną wraz z zakończeniem realizacji przedsięwzięć. Celem ograniczenia akustycznego oddziaływania inwestycji w fazie budowy, prace budowlane będą prowadzone wyłącznie w porze dziennej, tj. w godzinach 6⁰⁰-22⁰⁰. Na etapie eksploatacji, oddziaływania ze strony każdej z ww inwestycji zamkną się we własnych granicach działek inwestycyjnych, wobec czego nie nastąpi kumulacja oddziaływań.

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. Prace budowlano-montażowe prowadzić wyłącznie w porze dziennej, tj. w godzinach 6⁰⁰-22⁰⁰.
2. Zaplecze budowy, tj. baza materiałowo-sprzętowa oraz miejsce czasowego postoju pojazdów i magazynowania odpadów, zlokalizować na nawierzchni utwardzonej (np. z wykorzystaniem płyt betonowych).
3. Tankowanie i naprawy pojazdów oraz sprzętu budowlanego prowadzić poza terenem budowy i poza terenem zaplecza budowlanego, w miejscach odpowiednio do tego przystosowanych.
4. Teren budowy wyposażać w środki zabezpieczające przedostanie się szkodliwych substancji do ziemi (sorbenty o odpowiedniej chłonności), które należy stosować

- natychmiastowo w przypadku ewentualnego rozlewu substancji ropopochodnych z maszyn i pojazdów, a ze zużytymi środkami do neutralizacji rozlanych substancji postępować jak z odpadem niebezpiecznym.
5. Na etapie realizacji inwestycji wykonać tymczasową obudowę wykopu budowlanego pod budowę parkingu podziemnego w postaci tymczasowych ścianek szczelnych.
 6. Wody z ewentualnego odwodnienia wykopów odprowadzać do rowu melioracyjnego, zlokalizowanego na terenie działki nr 7 obręb Ustronie Morskie, po ich wcześniejszym podczyszczeniu w zbiornikach zintegrowanych z osadnikiem oraz uzyskaniu stosownego pozwolenia wodnoprawnego. W przypadku zastosowania instalacji igłofiltrowej nie istnieje konieczność podczyszczania tych wód.
 7. 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.
 8. Wyposażyć plac budowy w środki służące do neutralizacji rozlanych substancji ropopochodnych, a w przypadku wystąpienia awaryjnego wycieku substancji ropopochodnych usunąć wyciek np. za pomocą sorbetów. Zużyty sorbet przekazać do utylizacji. W przypadku skażenia gruntu przeprowadzenia, za pośrednictwem wykwalifikowanej firmy, rekultywacji skażonego obszaru. Nie należy dokonywać naprawy sprzętu i urządzeń oraz uzupełnienia paliwa na terenie budowy.
 9. Wyposażyć budowę w przenośny sanitariat, w którym ścieki bytowe będą gromadzone w szczelnym zbiorniku bezodpływowym i który będzie regularnie opróżniany przez uprawnione podmioty.
 10. Odpady z terenu budowy należy gromadzić w wydzielonym miejscu posiadającym szczelne podłoże i regularnie oddawać do utylizacji.
 11. Wody opadowe i deszczowe z terenów utwardzonych powinny być podczyszczone w separatorach substancji ropopochodnych, a w przypadku odprowadzania ich do środowiska należy uzyskać zgodę wodno prawną.
 12. W przypadku odwadniania wykopów budowlanych należy uzyskać zgodę wodnoprawną na odprowadzanie wód do środowiska;
 13. Uzyskać pozwolenie wodnoprawne na lokalizowanie nowych obiektów budowlanych na obszarach szczególnie zagrożonych powodzią zgodnie z art.390 pkt 1 ppkt 1b) Prawo wodne.

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. Przedmiotowy budynek zaprojektować jako obiekt o wysokości do 25 m n.p.m., z maksymalnie 5 kondygnacjami nadziemnymi.
2. Na potrzeby zabudowy usług turystycznych zaprojektować parking podziemny, w którym możliwe będzie zlokalizowanie do 129 miejsc postojowych.
3. W celu ochrony środowiska gruntowo-wodnego wykonać system ujmowania, podczyszczania i odprowadzania wód opadowych i roztopowych z garażu podziemnego.
4. Zaprojektować urządzenie podczyszczające (osadnik piasku) dla ujmowanych wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych (tj. z wewnętrznych dróg dojazdowych i powierzchni dachu budynku).

5. Zaprojektować urządzenia podczyszczające (separator tłuszczu i skrobi) dla ścieków pochodzących z części gastronomicznej.
6. Zaprojektować pochłaniające, nieprzezroczyste ekrany akustyczne (żaluzje akustyczne), które będą zlokalizowane równoległe do krawędzi dachu budynku o całkowitej długości wynoszącej 360,6m i wysokości 4m, obudowy akustyczne wielofunkcyjnych agregatów powietrze-woda oraz tłumiki akustyczne na wentylatorach oddymiających zmniejszające moc akustyczną od 1dB do 11dB.

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 wymaga sporządzenia analizy porealizacyjnej.

Nakładam obowiązek przedłożenia właściwemu organowi analizy porealizacyjnej w zakresie określenia rzeczywistego oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko oraz weryfikacji skuteczności zastosowanych środków ochrony akustycznej, mających na celu zapewnienie ochrony terenów chronionych akustycznie przed hałasem tj. w przedmiotowej analizie należy wykonać rzeczywiste pomiary poziomu hałasu na obszarze podlegającym ochronie akustycznej (we wszystkich punktach pomiarowych oznaczonych w przedłożonej analizie akustycznej jako P1-PF3, tj. na działkach nr 3/5 i 3/10 obręb Ustronie Morskie). Badania w tym zakresie należy wykonać zgodnie z obowiązującą metodyką referencyjną, w ciągu roku od dnia oddania zabudowy do użytkowania, przy uwzględnieniu pełnej pracy urządzeń i instalacji stanowiących istotne źródła hałasu. Wykonaną analizę należy przekazać Wójtowi Gminy Ustronie Morskie oraz Wojewódzkiemu Inspektorowi Ochrony Środowiska w Szczecinie w terminie 18 miesięcy od oddania zabudowy do użytkowania. W przypadku uzyskania wyników, które będą świadczyć o niedotrzymaniu obowiązujących dopuszczalnych norm poziomu hałasu na terenach chronionych akustycznie, inwestor w uzgodnieniu z ww organami, podejmie natychmiastowe działania dążące do funkcjonowania przedsięwzięcia zgodnie z normami określonymi w przepisach szczegółowych.

6. Wymogi w zakresie ograniczenia transgranicznego oddziaływania na środowisko w odniesieniu do przedsięwzięć, dla których przeprowadzono postępowanie w sprawie trans granicznego 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 30 listopada 2021r. (wpływ do tut.Urzędu 08.12.2021r.) wraz uzupełnieniem wniosku z dnia 06 grudnia 2021r., 13 grudnia 2021r., 20 grudnia 2021r., 30 grudnia 2021r. P48 sp. z o.o. sp.k. ul.Gen. Zajaczka 28, 01-510 Warszawa reprezentowana przez : adw. Karolinę Kowalską Rak & Wspólnicy Radcowie Prawni sp.p ul.Nowogrodzka 10 lok.5, 00-511 Warszawa zwróciła się do Wójta Gminy Ustronie Morskie w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na „Budowie obiektu usług turystycznych z usługami towarzyszącymi wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną realizowanego na dz. nr 4/20 obręb 0029 Ustronie Morskie przy ul.Ku Morzu 5 w Ustroniu Morskim”.

Planowane przedsięwzięcie należy do grupy przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla którego może być stwierdzony obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko – wpisuje się w katalog przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko §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 2019r. poz.1839).

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 21 stycznia 2022 roku obwieszczeniem-zawiadomieniem PR.6220.10.2021.PRI z dnia 20 stycznia 2022 r. 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.6220.10.2021.PR I do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych w Koszalinie, pismem PR.6220.10.2021.PRI do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Kołobrzegu, pismem PR.6220.10.2021.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. Stosownie do art.10 §1 i art.49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kpa, w związku z art.74 ust.3 ustawy ooś dnia 21 stycznia 2022r. Wójt Gminy Ustronie Morskie zawiadomił o ww kwestii strony poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Ustronie Morskie jak również poprzez zamieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Ustronie Morskie obwieszczenia-zawiadomienia PR.6220.10.2021.PR I z dnia 20 stycznia 2022r..

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych w Koszalinie postanowieniem z dnia 02 lutego 2022 roku WST-K.4220.38.2022.MCD stwierdził konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko - raportu oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia (wraz z jego zakresem). Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Kołobrzegu opinią sanitarną z dnia 02 lutego 2022 roku Nr NZNS.9022.4.4.2022 nie stwierdził potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. RZGW w Szczecinie Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Koszalinie opinią z dnia 14.04.2022 roku SZ.ZZŚ.2.4360.29.2.2022.IW nie stwierdził potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko wskazując jednocześnie konieczność uwzględnienia w decyzji środowiskowej warunków i wymagań, które to zostały zawarte w pkt 2 decyzji tj. w warunkach 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.

Wójt Gminy Ustronie Morskie postanowieniem PR.6220.10.2021.PRI z dnia 25 maja 2022r. 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 02 lutego 2022 roku WST-K.4220.38.2022.MCD.

Wójt Gminy Ustronie Morskie obwieszczeniem - zawiadomieniem PR.6220.10.2021.PRI z dnia 25 maja 2022r. zawiadomił strony postępowania o wydaniu postanowienia w sprawie stwierdzenia potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla danego przedsięwzięcia. Obwieszczenie-zawiadomienie zostało wywieszone 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.6220.10.2021.PR I dnia 25 maja 2022r. o zawieszeniu postępowania administracyjnego w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na „budowie obiektu usług turystycznych z usługami towarzyszącymi wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną realizowanego na dz. nr 4/20 obręb 0029 Ustronie Morskie przy ul.Ku Morzu 5 w Ustroniu Morskim” do czasu przedłożenia przez Wnioskodawcę raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko. Dane postanowienie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Ustronie Morskie jak również zamieszczone w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Ustronie Morskie.

Dnia 29 czerwca 2022r. Wnioskodawca przekazał Raport Oddziaływania Na Środowisko Przedsięwzięcia polegającego „budowie obiektu usług turystycznych z usługami towarzyszącymi wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną realizowanego na dz. nr 4/20 obręb 0029 Ustronie Morskie przy ul.Ku Morzu 5 w Ustroniu Morskim” z dnia 27 czerwca 2022r. wraz z pismem w ww sprawie z dnia 28 czerwca 2022r. Wójt Gminy Ustronie Morskie wydał postanowienie PR.6220.10.2021.PR I dnia 08 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.6220.10.2021.PRI z dnia 08 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.) o uzgodnienie warunków realizacji ww przedsięwzięcia tj. polegającego na „budowie obiektu usług turystycznych z usługami towarzyszącymi wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną realizowanego na dz. nr 4/20 obręb 0029 Ustronie Morskie przy ul.Ku Morzu 5 w Ustroniu Morskim”. 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.6220.10.2021.PRI z dnia 08 lipca 2022r. Wójt Gminy Ustronie Morskie przekazał do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych w Koszalinie Raport Oddziaływania Na Środowisko Przedsięwzięcia polegającego na „budowie obiektu usług turystycznych z usługami towarzyszącymi wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną realizowanego na dz. nr 4/20 obręb 0029 Ustronie Morskie przy ul.Ku Morzu 5

w Ustroniu Morskim” z prośbą o uzgodnienie warunków realizacji przedsięwzięcia dot. ww przedsięwzięcia. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych w Koszalinie pismem WST-K.4221.34.2022.MCD z dnia 12 sierpnia 2022r. wezwał do uzupełnienia przedłożonego raportu oddziaływania na środowisko dot. danego przedsięwzięcia. Wójt Gminy Ustronie Morskie na podstawie ww wezwania pismem z dnia 06 września 2022r. PR.6220.10.2021.PRI wezwał Wnioskodawcę o uzupełnienie i przesłanie stosowych dokumentów i wyjaśnień. Dnia 17 października 2022r. Wnioskodawca przedłożył do tut.Urzędu pismo z dnia 12 października 2022r. wraz z uzupełnieniami w związku z wezwaniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych w Koszalinie pismem WST-K.4221.34.2022.MCD z dnia 12 sierpnia 2022r. Wójt Gminy Ustronie Morskie pismem PR.6220.10.2021.PRI z dnia 21 października 2022r. przekazał uzupełnienia i wyjaśnienia do Raportu Oddziaływania Na Środowisko Przedsięwzięcia polegającego na „budowie obiektu usług turystycznych z usługami towarzyszącymi wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną realizowanego na dz. nr 4/20 obręb 0029 Ustronie Morskie przy ul.Ku Morzu 5 w Ustroniu Morskim” do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych w Koszalinie. Dnia 14 listopada 2022r. Wnioskodawca przedłożył dodatkowe pismo z dnia 02 listopada 2022r. uzupełniające raport oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia polegającego na „budowie obiektu usług turystycznych z usługami towarzyszącymi wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną realizowanego na dz. nr 4/20 obręb 0029 Ustronie Morskie przy ul.Ku Morzu 5 w Ustroniu Morskim”, które to zostało przekazane do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych w Koszalinie pismem PR.6220.10.2021.PRI z dnia 16 listopada 2022r.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych w Koszalinie pismem WST-K.4221.34.2022.MCD.2 z dnia 28 listopada 2022r. wezwał do uzupełnienia przedłożonego raportu oddziaływania na środowisko dot. danego przedsięwzięcia. Wójt Gminy Ustronie Morskie na podstawie ww wezwania pismem z dnia 30 listopada 2022r. PR.6220.10.2021.PRI wezwał Wnioskodawcę o uzupełnienie i przesłanie stosowych dokumentów i wyjaśnień. Dnia 23 grudnia 2022r. Wnioskodawca przedłożył do tut.Urzędu pismo z dnia 19 grudnia 2022r. wraz z uzupełnieniami w związku z wezwaniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych w Koszalinie pismem WST-K.4221.34.2022.MCD.2 z dnia 28 listopada 2022r. Wójt Gminy Ustronie Morskie pismem PR.6220.10.2021.PRI z dnia 28 grudnia 2022r. przekazał uzupełnienia i wyjaśnienia do Raportu Oddziaływania Na Środowisko Przedsięwzięcia polegającego na „budowie obiektu usług turystycznych z usługami towarzyszącymi wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną realizowanego na dz. nr 4/20 obręb 0029 Ustronie Morskie przy ul.Ku Morzu 5 w Ustroniu Morskim” do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych w Koszalinie. Dnia 01 lutego 2023r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych w Koszalinie pismem WST-K.4221.34.2022.MCD.3 z dnia 01 lutego 2023r. poinformował Wójta Gminy Ustronie Morskie o wyznaczeniu nowego terminu rozpatrzenia wniosku o uzgodnienie warunków realizacji przedsięwzięcia polegającego na „budowie obiektu usług turystycznych z usługami towarzyszącymi wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną realizowanego na dz. nr 4/20 obręb 0029 Ustronie Morskie przy ul.Ku Morzu 5 w Ustroniu Morskim” w związku z analizą zebranego materiału dowodowego w ww postępowaniu. O ww sprawie został poinformowany Wnioskodawca pismem Wójta Gminy Ustronie Morskie nr PR.6220.10.2021.PR.1 z dnia 06 lutego 2023r. Dnia 06 lutego 2023r. Wnioskodawca przedłożył do tut.Urzędu dodatkowe pismo z dnia 06 lutego 2023r. wraz

z uzupełnieniem raportu oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia polegającego na „budowie obiektu usług turystycznych z usługami towarzyszącymi wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną realizowanego na dz. nr 4/20 obręb 0029 Ustronie Morskie przy ul.Ku Morzu 5 w Ustroniu Morskim”. Dnia 08 lutego 2023r. Wójt Gminy Ustronie Morskie złożył wniosek o przesunięcie terminu rozpatrzenia wniosku o uzgodnienie warunków realizacji przedsięwzięcia polegającego na „budowie obiektu usług turystycznych z usługami towarzyszącymi wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną realizowanego na dz. nr 4/20 obręb 0029 Ustronie Morskie przy ul.Ku Morzu 5 w Ustroniu Morskim” do czasu przedłożenia uzupełnienia raportu oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia polegającego na „budowie obiektu usług turystycznych z usługami towarzyszącymi wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną realizowanego na dz. nr 4/20 obręb 0029 Ustronie Morskie przy ul.Ku Morzu 5 w Ustroniu Morskim” z ww dnia 06 lutego 2023r. z oryginalnymi podpisami wraz z jego zapisem w formie elektronicznej na informatycznym nośniku danych. Dnia 09 lutego 2023r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych w Koszalinie pismem WST_K.4221.34.2022.MCD.4 wyznaczył nowy termin rozpatrzenia ww wniosku. pismem Wójta Gminy Ustronie Morskie PR.6220.10.2021.PRI z dnia 08 lutego 2023r. Dnia 09 lutego 2023r. Wnioskodawca przedłożył do tut.Urzędu dodatkowe pismo z dnia 06 lutego 2023r. wraz z uzupełnieniem raportu oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia polegającego na „budowie obiektu usług turystycznych z usługami towarzyszącymi wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną realizowanego na dz. nr 4/20 obręb 0029 Ustronie Morskie przy ul.Ku Morzu 5 w Ustroniu Morskim” z oryginalnymi podpisami wraz z jego zapisem w formie elektronicznej na informatycznym nośniku danych. Wójt Gminy Ustronie Morskie pismem PR.6220.10.2021.PRI z dnia 13 lutego 2023r. przekazał ww uzupełnienia do Raportu Oddziaływania Na Środowisko Przedsięwzięcia polegającego na „budowie obiektu usług turystycznych z usługami towarzyszącymi wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną realizowanego na dz. nr 4/20 obręb 0029 Ustronie Morskie przy ul.Ku Morzu 5 w Ustroniu Morskim” do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych w Koszalinie. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych w Koszalinie pismem WST-K.4221.34.2022.MCD.5 z dnia 20 lutego 2023r. wezwał do uzupełnienia przedłożonego raportu oddziaływania na środowisko dot. danego przedsięwzięcia. Wójt Gminy Ustronie Morskie na podstawie ww wezwania pismem z dnia 22 lutego 2023r. PR.6220.10.2021.PRI wezwał Wnioskodawcę o uzupełnienie i przesłanie stosowych dokumentów i wyjaśnień. Dnia 03 marca 2023r. Wnioskodawca przedłożył do tut.Urzędu pismo z dnia 02 marca 2023r. wraz z uzupełnieniami w związku z wezwaniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych w Koszalinie pismem WST-K.4221.34.2022.MCD.5 z dnia 20 lutego 2023r. Wójt Gminy Ustronie Morskie pismem PR.6220.10.2021.PRI z dnia 07 marca 2023r. przekazał uzupełnienia i wyjaśnienia do Raportu Oddziaływania Na Środowisko Przedsięwzięcia polegającego na „budowie obiektu usług turystycznych z usługami towarzyszącymi wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną realizowanego na dz. nr 4/20 obręb 0029 Ustronie Morskie przy ul.Ku Morzu 5 w Ustroniu Morskim” do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych w Koszalinie. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych w Koszalinie Postanowieniem WST-K.4221.34.2022.MCD.6 z dnia 31 marca 2023r. (wpływ do tut.Urzędu 03 kwietnia 2023r.) postanowił odmówić uzgodnienia warunków realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia. Dnia 07 kwietnia 2023r. Wnioskodawca przedłożył tut. Organowi wniosek z dnia 03 kwietnia 2023r. (e-mail z dnia

03 kwietnia 2023r. w danej sprawie wpłynął do tut. Urzędu 04 kwietnia 2023r.) o zawieszenie postępowania administracyjnego w ww sprawie w związku z prowadzeniem równoległego do niniejszego postępowania prac projektowych w zakresie inwestycji planowanej przy ul. Ku Morzu 5 w Ustroniu Morskim (oryginał wniosku). Postanowieniem PR.6220.10.2021.PRI z dnia 17 kwietnia 2023r. Wójt Gminy Ustronie Morskie zawiesił ww postępowanie administracyjne. Dnia 14 czerwca 2023r. Wnioskodawca - P48 sp. z o.o. sp.k. ul. Gen. J. Zajączka 28, 01-510 Warszawa reprezentowany przez : r.pr. Przemysława Raka Rak & Wspólnicy Radcowie Prawni sp.p ul. Nowogrodzka 10 lok.5, 00-511 Warszawa, przedłożył tut. Organowi wniosek o podjęcie ww zawieszzonego postępowania wraz z ujednoliconym i zaktualizowanym raportem oddziaływania na środowisko dot. ww przedsięwzięcia. Postanowieniem z dnia 29 czerwca 2023r. nr PR.6220.10.2021.PRI Wójt Gminy Ustronie Morskie postanowił o podjęciu zawieszzonego postępowania administracyjnego w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dot. ww przedsięwzięcia oraz zwrócił się ponownie pismem nr PR.6220.10.2021.PRI z dnia 29 czerwca 2023r. do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych w Koszalinie z wnioskiem o uzgodnienie warunków realizacji ww przedsięwzięcia. Obwieszczenie – zawiadomienie o ponownym wystąpieniu do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych w Koszalinie z wnioskiem o uzgodnienie warunków realizacji ww przedsięwzięcia zostało udostępnione na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Ustronie Morskie jak również poprzez zamieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Ustronie Morskie – PR.6220.10.2021.PRI z 29 czerwca 2023r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych w Koszalinie pismem WST-K.4221.50.2023.MCD.2 z dnia 28 lipca 2023r. (wpływ do tut. Urzędu 31 lipca 2023r) wezwał do uzupełnienia przedłożonego raportu oddziaływania na środowisko dot. danego przedsięwzięcia. Wójt Gminy Ustronie Morskie na podstawie ww wezwania pismem z dnia 02 sierpnia 2023r. PR.6220.10.2021.PRI wezwał Wnioskodawcę o uzupełnienie i przesłanie stosowych dokumentów i wyjaśnień. Dnia 10 sierpnia 2023r. Wnioskodawca przedłożył do tut. Urzędu pismo z dnia 09 sierpnia 2023r. wraz z uzupełnieniami w związku z wezwaniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych w Koszalinie pismem WST-K.4221.50.2023.MCD z dnia 28 lipca 2023r. Wójt Gminy Ustronie Morskie pismem PR.6220.10.2021.PRI z dnia 17 sierpnia 2023r. przekazał uzupełnienia i wyjaśnienia do Raportu Oddziaływania Na Środowisko Przedsięwzięcia polegającego na „budowie obiektu usług turystycznych z usługami towarzyszącymi wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną realizowanego na dz. nr 4/20 obręb 0029 Ustronie Morskie przy ul. Ku Morzu 5 w Ustroniu Morskim” do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych w Koszalinie. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych w Koszalinie Postanowieniem WST-K.4221.50.2023.MCD.2 z dnia 20 września 2023r. (wpływ do tut. Urzędu 26 września 2023r.) uzgodnił realizację ww przedsięwzięcia jednocześnie określając warunki dot. realizacji i eksploatacji lub użytkowania ww przedsięwzięcia oraz określając wymagania dotyczącego ochrony środowiska w ww kwestii. Wójt Gminy Ustronie Morskie Obwieszczeniem-Zawiadomieniem o postępowaniu administracyjnym prowadzonym z udziałem społeczeństwa PR.6220.10.2021.PRI z dnia 04 października 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 „budowie obiektu usług turystycznych z usługami towarzyszącymi wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną realizowanego na dz. nr 4/20 obręb 0029 Ustronie Morskie przy ul. Ku Morzu 5 w Ustroniu Morskim”. Dane

Obwieszczenie zostało wywieszane na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Ustronie Morskie, zamieszczone w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Ustronie Morskie oraz na tablicach ogłoszeń sołectwa Ustronie Morskie m.Ustronie Morskie. W ramach ww udziału społeczeństwa, z dokumentami w ww sprawie zapoznały się dwie osoby, które nie złożyły żadnych uwag i wniosków do ww postępowania administracyjnego.

Wójt Gminy Ustronie Morskie Obwieszczeniem-Zawiadomieniem nr PR.6220.10.2021.PRI z dnia 08 listopada 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 „budowie obiektu usług turystycznych z usługami towarzyszącymi wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną realizowanego na dz. nr 4/20 obręb 0029 Ustronie Morskie przy ul.Ku Morzu 5 w Ustroniu Morskim”. Dane Obwieszczenie zostało wywieszane na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Ustronie Morskie jak również zamieszczone w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Ustronie Morskie. W wyznaczonym terminie żadna ze stron postępowania nie złożyła żadnych uwag i wniosków do ww postępowania administracyjnego.

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 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych w Koszalinie jak również uzyskanej opinii RZGW w Szczecinie Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Koszalinie oraz 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 ooś, 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 ooś 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 tablicach ogłoszeń sołectwa Ustronie Morskie m.Ustronie Morskie. Strony nie skorzystały z przysługującego im prawa. Podczas całego postępowania administracyjnego w wyznaczonym terminie żadna ze stron postępowania, społeczeństwo (2 osoby zapoznały się z dokumentacją sprawy w ww sprawie), 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
ZASTĘPCĄ WÓJTA
Ewa Ostrowska

Dokonano zapłaty opłaty skarbowej w wysokości
205,00 zł w dniu 16.11.2021r. 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. P48 sp. z o.o. sp.k. ul.Gen.J.Zajączka 28, 01-510 Warszawa reprezentowana przez : r.pr. Przemysława Raka Rak & Wspólnicy Radcowie Prawni sp.p ul.Nowogrodzka 10 lok.5, 00-511 Warszawa, r.pr. Karolinę Woś-Siemska Rak & Wspólnicy Radcowie Prawni sp.p ul.Nowogrodzka 10 lok.5, 00-511 Warszawa
- 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 75-601 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. „Budowa obiektu usług turystycznych z usługami towarzyszącymi wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną realizowanego na dz. nr 4/20 obręb 0029 Ustronie Morskie przy ul.Ku Morzu 5 w Ustroniu Morskim”

Planowane przedsięwzięcie obejmie swoim zakresem budowę budynku hotelowo-apartamentowego z garażem podziemnym wraz z infrastrukturą techniczną, zagospodarowaniem terenu oraz elementami małej architektury w Ustroniu Morskim na działce o numerze ewidencyjnym 4/20 obręb 0029 gmina Ustronie Morskie. Powierzchnia działki wynosi 0,8093ha. Przewiduje się przekształcenie terenu na całej powierzchni ww działki. Budynek zaplanowano na rzucie podkówki z wewnętrznym patio, które nie wlicza się do powierzchni zabudowy, otwartym w stronę morza. Parametry patio planuje się : wymiary obiektu 7,4 x 24,1m, powierzchnia ok.178,34m². Pod budynkiem zaplanowano garaż podziemny z osobnym wjazdem oraz wyjazdem od południa. Garaż zaplanowano tylko pod budynkiem i nie wychodzi poza obrys kondygnacji powyżej. Zaprojektowano obiekt o pięciu kondygnacjach naziemnych z czego najwyższa kondygnacja z antresolami, kryta dachem płaskim. Główne wejście do obiektu znajdować się będzie w poziomie parteru od strony północnej gdzie przebiega istniejąca promenada. Dodatkowe wejście zaplanowano od południa, gdzie zaplanowana jest lokalizacja inwestycji publicznej w postaci ciągu pieszo-jednego, według odrębnego opracowania i odrębnych decyzji administracyjnych – pełniącej funkcję drogi pożarowej. Przed wejściem zaplanowano szeroki podjazd umożliwiający dojazd dla autokarów. Na elewacjach z każdej strony i na każdej z kondygnacji zaprojektowano pas balkonów podzielonych między sobą przegrodami w kolorze naturalnego drewna, na antresolach zaprojektowano tarasy. Balustrady balkonowe zaprojektowano ze szkła bezpiecznego. Elewacja południowa została zaakcentowana przeszkleniem w poziomie przyziemia i parteru w obrębie holu, podkreślającym strefę wejściową. Bilans terenu inwestycji to :

- 1) rodzaj powierzchni : powierzchnia zabudowy (utwardzona); powierzchnia :4242,5m²,
- 2) rodzaj powierzchni : pow. biol. czynna 870,6m² + 117,3m² (przepuszczalna) + 88% utwardzenia geokratą (225,8m²) 198,7m² + 50% tarasu zielonego (313,6m²) 156,8m² (powierzchnia dodatkowa); powierzchnia : 1186,6m² w tym 156,8m² (powierzchnia dodatkowa),
- 3) rodzaj powierzchni : taras (utwardzona); powierzchnia : 262,6m²,
- 4) rodzaj powierzchni : powierzchnia utwardzona – komunikacja kołowa, ciągi piesze (utwardzona) + 12% utwardzenia geokratą (225,8m²) 27,1m²; powierzchnia : 2401,3m²

Suma powierzchni :- 8093m².

Planowane pozostałe dane liczbowe planowanej inwestycji :

- 6) powierzchnia użytkowa kondygnacji garażowych podziemnych – ok. 3308m²,
- 7) ilość miejsc parkingowych w garażach podziemnych – ok.129,
- 8) wysokość budynku – nie większa niż ok.25m,
- 9) liczba kondygnacji : 5 naziemnych, 1 podziemna,
- 10) ilość apartamentów/pokoi hotelowych – ok.276 szt.

Planowana inwestycja obejmuje budowę obiektu usług turystycznych z usługami towarzyszącymi tj. budynku hotelowo-apartamentowego, w którym przewiduje się również pomieszczenia recepcji, kawiarni, restauracji, basen wraz ze SPA, siłownię, salę zabaw, sal konferencyjnych jak również jeden lokal mieszkalny itp.

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

Mając na uwadze zakres prac inwestycyjnych, rzeźba terenu nie zostanie zmieniona w porównaniu do obecnej formy oraz nadal pozostanie w układzie nachylenia z północy na południe.

Przedmiotowa inwestycja nie wpłynie negatywnie na przedmioty powołania obszaru Natura 2000 pn. „Trzebiatowsko-Koło-brzeski Pas Nadmorski” (kod PLH320017), a tym samym nie wpłynie na spójność i integralność obszaru objętego Europejską Siecią Natura 2000.

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 UR. WÓJTA
ZASTĘPCA WÓJTA
Ewa Ostrowska