

DECYZJA o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia

Na podstawie:

- art. 71 ust. 1 i ust. 2 pkt 2, art. 73 ust 1, art. 75 ust. 1 pkt 4, art. 80, art. 82 ust. 1 pkt 1 lit b), art. 84, art. 85, art. 86 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.),
- art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022 poz. 2000 z późn. zm.), zwanej dalej ustawą Kpa
- § 3 ust 2 pkt 3, w związku z ust 1 pkt 58 lit. a) rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 09 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.)

po rozpatrzeniu wniosku BURCO DEVELOPMENT Sp. z o.o. z siedzibą Rogowo, ul. Rezydencyjna 88 / 2, 72-330 Mrzeżyno w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla inwestycji polegającej na **budowie budynku B w ramach zabudowy mieszkalno – usługowej wraz z niezbędną infrastrukturą, projektowanego na terenie dz. Ew. nr 86 obr. obręb 0029 Ustronie Morskie, Gmina Ustronie Morskie.**

USTALAM

środowiskowe uwarunkowania zgody na realizację przedsięwzięcia polegającego na Budowie budynku B w ramach zabudowy mieszkalno – usługowej wraz z niezbędną infrastrukturą, projektowanego na terenie dz. Ew. nr 86 obr. obręb 0029 Ustronie Morskie, Gmina Ustronie Morskie.

OKREŚLAM:

1. Rodzaj i miejsce realizacji przedsięwzięcia:

Planowane przedsięwzięcie obejmuje swoim zakresem rozbudowę w będącej fazie realizacji zabudowy mieszkalno-usługowej o budynek B (obiekt wolnostojący wraz z rozbudową budynku A), mający pełnić funkcję apartotelu, wraz z garażem podziemnym liczącym ok. 59 miejsc postojowych i parkingiem naziemnym liczącym ok. 39 miejsc postojowych oraz infrastrukturą techniczną. Objęta przedmiotowym wnioskiem zabudowa naziemna stanowić będzie dwa odrębne obiekty, z których jeden stanowić będzie rozbudowę będącego w fazie realizacji czterokondygnacyjnego budynku A. Projektowane obiekty usytuowane zostaną w północnej części działki ew. nr 86, obr. 0029 Ustronie Morskie, posiadać będą pięć kondygnacji naziemnych (w tym parter), jedną kondygnację podziemną oraz mieścić będą 100 szt. lokali mieszkalnych jedno- i dwupokojowych oraz 3 szt. lokali usługowych (lokale handlowe, w których planowana jest sprzedaż artykułów przemysłowych, odzieżowych itp.). Projektowana w ramach przedmiotowego wniosku powierzchnia zabudowy wyniesie ok. 1187 m². Projektowana powierzchnia użytkowa miejsc postojowych objętych przedmiotowym wnioskiem wyniesie ok. 817 m², w tym na powierzchni ok. 579 m² zaprojektowano realizację naziemnego parkingu. Ponadto w realizacji znajduje się budowa miejsc postojowych podziemnych pod zaprojektowanym w południowej części nieruchomości gruntowej nr 86 budynkiem A, o powierzchni ok. 568 m². Maksymalna wysokość projektowanej zabudowy wynosić będzie ok. 22 m n.p.t. Projektowany obiekt

kubaturowy posadowiony zostanie w sposób pośredni, tj. na płycie fundamentowej posadowionej na palach (kolumny FDP zbrojone oraz kolumny niezbrojone o długości od 9,5 m do 10 m). W ramach zagospodarowania terenu wnioskodawca planuje budowę wjazdu na teren działki wraz z drogą wewnętrzną, utwardzonym dojazdem do garażu podziemnego wielostanowiskowego, realizację miejsca do gromadzenia odpadów komunalnych, elementów zieleni urządzonej, elementów małej architektury i oświetlenia oraz elementów uzbrojenia terenu. Projektowana wielkość powierzchni biologicznie czynnej na części działki objętej przedmiotowym wnioskiem wyniesie ok. 1659 m², przy czym całkowita powierzchnia biologicznie czynna na terenie przedmiotowej nieruchomości gruntowej osiągnie ok. 2568 m² (zaplanowano realizację dachów zielnych, tj. zagospodarowanie zielenią powierzchni dachowej garażu podziemnego). Zaopatrzenie projektowanej zabudowy w wodę i odbiór ścieków sanitarnych realizowane będą poprzez gminny system wodociągowo-kanalizacyjny. Przewidywane zużycie wody wyniesie około 56 m³/d, natomiast ilość ścieków sanitarnych będzie równa ilości zużytej wody. Projektowane obiekty zasilane będą w paliwo gazowe z sieci gazowej na potrzeby centralnego ogrzewania oraz socjalno-bytowe. W ramach przedmiotowego zainwestowania planowany jest montaż kotłów gazowych w ilości 100 szt. o mocy 26 kW każdy (po jednym na jeden lokal mieszkalny). Orientacyjna wielkość zapotrzebowania na gaz projektowanej w ramach przedmiotowego wniosku zabudowy kształtować się będzie na poziomie ok. 300 m³/d. Projektowane obiekty w okresie eksploatacji zaopatrywane będą w energię elektryczną na potrzeby oświetlenia zewnętrznego, oświetlenia garażu podziemnego oraz części wspólnych budynków, a także na potrzeby wentylacji mechanicznej poszczególnych lokali oraz garażu, na potrzeby instalacji oddymiającej i na pokrycie bieżącego zapotrzebowania lokali. Przewidywane roczne zużycie energii elektrycznej wyniesie ok. 100 000 kWh.

Wjazd na teren inwestycji będzie możliwy bezpośrednio od strony północnej, z ulicy Rolnej w Ustroniu Morskim. Działka inwestycyjna, poza ww. szlakiem komunikacyjnym, sąsiaduje od zachodu, wschodu i południa z zabudową miejscowości Ustronie Morskie, przy czym projektowana zabudowa charakterem i gabarytami nawiązywać będzie do sąsiadującego od zachodu kompleksu siedmiu budynków o charakterze mieszkalno-usługowym. Analizowana nieruchomość gruntowa znajduje się w odległości około 715 m od brzegu Morza Bałtyckiego. W odległości do 5 m od południowej granicy działki inwestycyjnej znajduje się niewielki zbiornik wodny pochodzenia antropogenicznego. Najbliższy ciek, tj. Malechowska Struga przepływa w odległości ok. 2 km na zachód od miejsca realizacji planowanych prac inwestycyjnych. Od najbliższego jeziora dzieli przedmiotową inwestycję odległość ok. 22 km.

Przedmiotowy teren objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu ewidencyjnego Ustronie Morskie i części obrębów Wieniotowo i Gwizd - część A, uchwalonego uchwałą Nr XLIV/306/2010 Rady Gminy w Ustroniu Morskim z dnia 5 listopada 2010 r. (Dz.U. Woj. Zach. Nr 135, poz. 2707). Działka inwestycyjna znajduje się w granicach jednostek elementarnych planu oznaczonych symbolami 2UT, 3UT, 7UTM oraz 4KD(D) przeznaczonych odpowiednio na: tereny zabudowy usług turystycznych, tereny zabudowy usług turystycznych z możliwością lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz tereny dróg publicznych, przy czym projektowany budynek B znajduje się na terenie 3UT (teren zabudowy usług turystycznych). Zgodnie z zaświadczeniem Wójta Gminy Ustronie Morskie z dnia 08.12.2021 r., znak: GNP.6727.2.200.2021.GNPiV zamierzony sposób użytkowania obiektu budowlanego zaprojektowanego w północno-wschodniej części działki nr 86 jest zgodny z ustaleniami ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Z analizy danych przedstawionych w raporcie oos i jego uzupełnieniach wynika ponadto, iż przedmiotowa inwestycja zaprojektowana została zgodnie z ustaleniami szczegółowymi określonymi dla jednostki elementarnej 3UT, w granicach której planowane jest posadowienie zabudowy.

Z raportu oos oraz jego uzupełnień wynika, że działka inwestycyjna, w związku z trwającymi pracami budowlanymi prowadzonymi w ramach realizacji budynku A, jest w większości przekształcona antropogenicznie, a miejsce realizacji części inwestycji objętej

przedmiotowym wnioskiem aktualnie wykorzystywane jest jako plac budowy. Teren inwestycji pozbawiony jest drzew i krzewów, a roślinność niska, o niewielkiej różnorodności gatunkowej, porasta wyłącznie jego obrzeża. 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 2009 r., w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Zach, z 2021 r., poz. 2091), na obszarze „Koszalińskiego Pasa Nadmorskiego” obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów *ustawy o oś.* Powyższy zakaz nie dotyczy realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znacząco negatywnego wpływu na ochronę przyrody tego obszaru. W oparciu o informacje przedstawione w *raporcie o oś* ustalono, iż projektowana zabudowa będzie stanowić kontynuację dotychczasowej funkcji i zabudowy w rejonie ul. Rolnej w Ustroniu Morskim. W odniesieniu do przeprowadzonych badań terenowych należy uznać, że obszar przeznaczony pod planowaną inwestycję stanowi teren przekształcony lub 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. 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. Działka inwestycyjna nie stanowi gruntu rolnego, co więcej w związku z realizacją inwestycji nie wystąpi konieczność usunięcia drzew i krzewów. Na terenie analizowanego obszaru chronionego krajobrazu obowiązuje także zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych, a także dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybicka. Powierzchnia terenu w obrębie działki jest nachylona ze spadkiem w kierunku północnym, a jej rzędne zawierają się w przedziale od 3 m n.p.m. do 8 m n.p.m. w części południowej. Z analizy załącznika graficznego przedstawiającego projekt ukształtowania terenu działki inwestycyjnej przedłożonego w uzupełnieniu do raportu o oś wynika, iż ok. 53% powierzchni działki inwestycyjnej zostanie zajęte pod budowę budynków A i B oraz garaży podziemnych. Rzędne wysokościowe większości terenu działki wolnego od zabudowy, to jest na ok. 77% powierzchni działki wolnej od zabudowy, pozostaną niezmienione w stosunku do aktualnych. Zmiany rzędnych terenu przekraczające wielkością 1 m wynikają z konieczności wykonania rampy dla samochodów, prowadzącej do kondygnacji podziemnej oraz obsypania ścian piwnic i obejmują wyłącznie ok. 374 m² powierzchni działki inwestycyjnej (ok. 12% powierzchni terenu wolnego od zabudowy). Ponadto planowana jest niewielka niwelacja terenu od strony północnej działki inwestycyjnej w rejonie projektowanego wjazdu na teren inwestycji. Projektowane przedsięwzięcie zlokalizowane jest na obszarze lekko falistej moreny dennej zlodowacenia Wisły, przy czym niemal cały obszar działki inwestycyjnej przykryty jest niekontrolowanymi nasypami (powstałymi w wyniku realizacji zabudów w otoczeniu przedmiotowej nieruchomości gruntowej), przez co pierwotna rzeźba terenu została zmieniona. Wskazany powyżej 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 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybickiej, a także

lokalizowaniem obiektów budowlanych w pasie szerokości 200 m od linii brzegów klifowych oraz w pasie technicznym brzegu morskiego, mimo lokalizacji w odległości ok. 5 m od zbiornika wodnego, 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. Z przedłożonej dokumentacji wynika, że zgodnie z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu ewidencyjnego Ustronie Morskie i części obrębów Wieniotowo i Gwizd - część A, uchwalonego uchwałą Nr XLIV/306/2010 Rady Gminy w Ustroniu Morskim z dnia 5 listopada 2010 r. (Dz.U. Woj. Zach. Nr 135, poz. 2707), przedmiotowa inwestycja zaprojektowana została na terenie przeznaczonym na realizację zabudowy usługowej.

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, przeanalizowano 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. W szczególności zachowana zostanie, stosownie do określonego w niniejszym postanowieniu warunku realizacji inwestycji, istniejąca skarpa z rowem odwadniającym, zapobiegająca spływowi wody opadowej na tereny sąsiednie wzdłuż wschodniej granicy działki inwestycyjnej.

Na potrzeby realizacji niniejszej inwestycji zrealizowano badania geotechniczne i hydrogeologiczne podłoża gruntowego. Na terenie przedmiotowej działki stwierdzono występowanie wód podziemnych w postaci napiętego zwierciadła wyłącznie w części północnej, na głębokościach od 5,8 do 7,7 m p.p.t. (ustabilizowane zwierciadło na głębokości 0,5 - 1 m p.p.t.). W związku z występowaniem na przedmiotowym terenie gruntów słabo przepuszczalnych i nieprzepuszczalnych, nie napotkano wód podziemnych o zwierciadle swobodnym, przy którym to możliwa jest zmiana kierunku i prędkości przepływu wody. Podczas wykonywanych wierceń napotkano wyłącznie na sączenia w piaszczystych laminacjach w centralnej części działki inwestycyjnej, przy czym wskazano, iż obecność wód zawieszonych, infiltrujących w głąb profilu glebowego, zależna jest od intensywności i długości występowania opadów, a w przypadku ich braku może całkowicie zanikać. Spływ ww. wód następuje w kierunku północno-zachodnim. Projektowana zabudowa zostanie posadowiona na płytach fundamentowych na rzędnej 3,42 m n.p.m., opartej na palach o długości do 10 m (posadowionych na rzędnych od -6,08 do -6,58 m n.p.m.). Uwzględniając występujące na przedmiotowym obszarze warunki hydrogeologiczne, planowany rozstaw pali i ich zagęszczenie spowoduje poprawę parametrów fizyko-mechanicznych gruntów, nie wpływając jednocześnie w sposób istotny na obieg wody w gruncie. Zgodnie z przedłożoną w uzupełnieniu do raportu o opinię geotechniczną projektowane kolumny przemieszczeniowe FDP o średnicy 40 cm formowane będą w gruncie w sposób bezudarowy, nie powodując negatywnych oddziaływań dynamicznych na otoczenie, nie zmieniając w sposób istotny stopnia plastyczności i stopnia zagęszczenia gruntów w procesie formowania. Należy zaznaczyć, iż występujące na działce grunty posiadają niski stopień przepuszczalności, w związku z czym są one w stanie przyjąć wyłącznie w niewielkim stopniu wody opadowe, przez co na przedmiotowym terenie przeważa spływ powierzchniowy. Uwzględniając występujące w miejscu realizacji inwestycji warunki gruntowo-wodne proces palowania nie wpłynie również na zmianę wilgotności gruntu i nie ograniczy w sposób istotny przepływu wody w warstwach przepuszczalnych. Projektowana zabudowa nie wpłynie na płytsze wody gruntowe występujące w cienkich przewarstwieniach utworów spoistych oraz w utworach organicznych, w tym w torfach, które odporne są na poziomą i pionową filtrację wód

(współczynnik wodoprzepuszczalności tej warstwy jest bardzo niski i kształtuje się na poziomie ok. 10^{-4} do $1(U \text{ m/dobę})$). Ewentualne zmiany parametrów gruntu nie wpłyną również na warunki przepływu wód w utworach przepuszczalnych w północnej części działki inwestycyjnej. Na etapie realizacji inwestycji możliwe jest krótkotrwałe obniżenie zwierciadła wody gruntowej, niemniej jednak ryzyko to dotyczy wyłącznie niewielkiej powierzchni terenu położonego w centralnej części działki inwestycyjnej. Przeprowadzenie prac fundamentowych może wymagać przeprowadzenia krótkotrwałego odwodnienia wykopów, które zrealizowane zostanie za pomocą igłofiltrów, niemniej jednak, związane z tym obniżenie poziomu wód gruntowych, zgodnie z przedłożoną opinią geotechniczną, nie spowoduje wykroczenia wytworzonego lejka depresji poza granice przedmiotowej nieruchomości gruntowej. Przed odprowadzeniem wód gruntowych z wykopów do sieci kanalizacji deszczowej winny być one podczyszczane z zawartej w nich zawiesiny z zastosowaniem osadnika. Przy uwzględnieniu warunków realizacji przedsięwzięcia dotyczących sposobu prowadzenia prac ziemnych i ujętych w dalszej części niniejszego postanowienia, budowa projektowanych obiektów nie spowoduje trwałej zmiany stosunków wodnych poza granicami terenu zainwestowania. Na etapie użytkowania projektowanej zabudowy wody opadowe i roztopowe z terenów zielonych odprowadzane będą powierzchniowo do ziemi, natomiast wody pochodzące z zanieczyszczonych nawierzchni twardych, po podczyszczeniu do poziomów normatywnych z substancji ropopochodnych i zawiesin, do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej. Uwzględniając stosunkowo niewielką powierzchnię zabudowy objętej przedmiotowym wnioskiem, jak również właściwości gruntów występujących na przedmiotowym terenie charakteryzujących się słabą przepuszczalnością, 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.

Inwestycji zlokalizowana jest poza granicami głównych zbiorników wód podziemnych i strefami ochronnymi ujęć wód podziemnych. Z uwagi na fakt, iż realizacja inwestycji może potrwać około 3 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 niniejszym postanowieniem miejsca postojów 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 o oś przedstawiono szereg działań chroniących środowisko, które zostaną wprowadzone na etapie realizacji inwestycji. Materiały budowlane magazynowane będą w wydzielonych, przeznaczonych do tego celu miejscach, w sposób bezpieczny dla środowiska. 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 przenośne 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 projektowanych budynków. 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 ww. garaży, będą podczyszczane w separatorach substancji ropopochodnych, a następnie kierowane do systemu kanalizacji gminnej. Z kolei bezpośrednio do gruntu będą odprowadzane wyłącznie wody opadowe i roztopowe z niezanieczyszczonych terenów

zielonych.

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 16, tj. odpady 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 ooś wynika, że zdecydowana większość wszystkich wytwarzanych na tym etapie odpadów stanowić będą odpady z grupy 15 i 17. W związku z realizacją inwestycji wnioskodawca nie przewiduje możliwości wytwarzania odpadów niebezpiecznych. Wytworzone odpady będą gromadzone tymczasowo, selektywnie, w pojemnikach przystosowanych do danego rodzaju odpadu i przekazywane uprawnionemu podmiotowi do wywozu w celu odzysku i unieszkodliwienia. W trakcie użytkowania planowanych obiektów, z racji ich przeznaczenia, przewiduje się powstawanie głównie odpadów komunalnych, a także odpadów niebezpiecznych w postaci zużytych urządzeń zawierających niebezpieczne elementy inne niż wymienione w 16 02 09 do 16 02 12 (o kodzie 16 02 13*). Na etapie eksploatacji mogą powstawać również niewielkie ilości odpadów z konserwacji urządzeń elektrycznych oraz z remontów budynków. Na terenie inwestycji zostaną zorganizowane miejsca tymczasowego magazynowania odpadów oraz prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów, a wytwarzane odpady będą przekazywane do zagospodarowania uprawnionym jednostkom.

Poddając szczegółowej analizie informacje dotyczące budowy geologicznej oraz warunki hydrogeologiczne występujące w miejscu realizacji przedmiotowej inwestycji, uwzględniając planowane do zastosowania rozwiązania chroniące środowisko gruntowo-wodne, w tym rozwiązania w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, magazynowania i zagospodarowania odpadów, tut. Organ uznaje, że prawdopodobieństwo negatywnego wpływu przedmiotowej inwestycji na środowisko gruntowo-wodne zostanie wystarczająco zminimalizowane przy zachowaniu warunków realizacji określonych w niniejszym postanowieniu.

Uwzględniając łącznie powyższe argumenty należy uznać, iż realizacja przedmiotowego przedsięwzięcia nie spowoduje naruszenia zakazów wprowadzonych w życie przywołaną powyżej uchwałą Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego, obowiązujących na terenie obszaru chronionego krajobrazu pn. „Koszański Pas Nadmorski”. Przedsięwzięcie wpisze się również w krajobraz miejscowości, ponieważ budynki projektowane są w otoczeniu już istniejącej oraz będącej w fazie realizacji zabudowy o analogicznym charakterze i funkcji. W wyniku realizacji przedsięwzięcia powstanie zabudowa składająca się z budynków o 5 kondygnacjach nadziemnych, których wysokość nie przekroczy 22 m. Uwzględniając fakt lokalizacji inwestycji w bezpośrednim sąsiedztwie *Rezydencji Ustronie Morskie*, złożonej z siedmiu pięciokondygnacyjnych budynków o nowoczesnej architekturze, należy uznać, że przedmiotowa inwestycja nie wpłynie negatywnie na walory lokalnego krajobrazu.

W miejscu realizacji inwestycji brak jest innych istniejących i proponowanych do wyznaczenia form ochrony przyrody wymienionych w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r., poz. 916, ze 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 od północy graniczy z obszarem Natura 2000 PLH320017 „Trzebiatowsko-Kołobrzski Pas Nadmorski”, wyznaczonym 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 31.03.2014 r. ustanowiono plan zadań ochronnych dla ww. obszaru Natura 2000 zmieniony zarządzeniem z dnia 28 czerwca 2017 r. 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 2,1 km w kierunku zachodnim od granic działki inwestycyjnej. Zgodnie z planem zadań ochronnych zagrożenie dla siedliska stanowią: 02.03.02 regulowanie (prostowanie) koryt rzecznych; J02.04.02 brak zalewania; 101 obce gatunki inwazyjne; K04.03 zawleczenie choroby (patogeny mikrobowe); U nieznane zagrożenie lub nacisk; E03 odpady, ścieki; G05.01 wydeptywanie, nadmierne użytkowanie; J02 spowodowane przez człowieka zmiany stosunków wodnych. Celem ochrony siedliska w obszarze jest przywrócenie właściwego stanu ochrony FV (po uprzedniej weryfikacji skartowania siedliska). Ww. siedlisko stanowi leśny kompleks łągów wierzbowych, topolowych, olszowych i jesionowych, zlokalizowany poza granicami obrębu Ustronie Morskie, 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 przedmiotów ochrony tego obszaru na terenie działki inwestycyjnej.

Przedsięwzięcie nie będzie także stanowiło zagrożenia dla innego pobliskiego obszaru Natura 2000, tj. „Zatoki Pomorskiej” (PLB 320003), od którego działka inwestycyjna oddalona jest około 715 m 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: 03.2022 r.) przedmiotami ochrony w tym obszarze są gatunki ptactwa związane typowo ze środowiskiem wodnym, tj. alka, nurnik zwyczajny, lodówka, nur czarnoszyi, nur rdzawoszyi, uhlą zwyczajna, markaczka 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 analizowana działka nr 86 nie stanowi dogodnego siedliska dla występowania gatunków ptaków chronionych w ww. ostoi.

Na terenie inwestycji nie występują siedliska dogodne dla bytowania ptaków, takie jak grunty zadrzewione i zakrzewione, łąki, pastwiska, lasy, zbiorniki wodne, czy grunty orne. Uwzględniając znaczną odległość projektowanej zabudowy od brzegu morskiego, stanowiącego jeden z korytarzy migracyjnych ptaków na przelotach długodystansowych, w ocenie tutaj Organu 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 zinwentaryzowano również podlegających ochronie gatunków owadów, jak również nie stwierdzono bytowania ssaków. Powyższe potwierdzają wyniki waloryzacji przyrodniczej województwa zachodniopomorskiego przeprowadzonej w 2010 r. przez Biuro Konserwacji Przyrody w Szczecinie.

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 uciążliwość 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. Z uwagi na zakładany około 3-letni okres budowy w celu ograniczenia akustycznego oddziaływania przedsięwzięcia w fazie budowy inwestor będzie prowadził

prace budowlane wyłącznie w porze dziennej, tj. między godziną 6.00 a 22.00. W raporcie oos wskazano, że najbliższe tereny podlegające ochronie akustycznej występują w bezpośrednim sąsiedztwie działki inwestycyjnej - od strony zachodniej znajduje się zabudowa rekreacyjno-wypoczynkowa (zabudowa przeznaczona pod usługi turystyczne w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego), od wschodu, południa i północy (poprzez drogę) - inwestycja sąsiaduje z terenami zabudowy mieszkaniowo-usługowej (przeznaczonymi w ww. planie na realizację zabudowy usług turystycznych, z możliwością lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej), w związku z czym niniejszym postanowieniem zobligowano inwestora do ograniczenia prac budowlanych wyłącznie do pory dziennej.

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 mieszkaniowo-usługowej sąsiadujących z terenem inwestycyjnym, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, tj. rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r., poz. 112), poziomy dopuszczalne hałasu wynoszą 55 dB w porze dnia i 45 dB w porze nocy. Z informacji przedstawionych w raporcie oos źródłami hałasu w trakcie eksploatacji przedsięwzięcia będą źródła liniowe, tj. ruch pojazdów samochodowych poruszających się w obrębie dróg dojazdowych do miejsc postojowych oraz parkingu podziemnego. W celu wykonania analizy akustycznej przyjęto, że na terenie inwestycyjnym natężenie ruchu samochodowego stanowić będzie w ciągu doby 98 szt. pojazdów osobowych w ciągu ośmiu najmniej korzystnych godzin w porze dziennej oraz 4 samochody osobowe w ciągu jednej najmniej korzystnej godziny w porze nocnej. Hałas z projektowanych obiektów generowany będzie również przez źródła punktowe, do których zaliczono nasady wentylacyjne niskociśnieniowe VBP.901 wyposażone w tłumik SAS.200.1200 AERECO o mocy akustycznej równej ok. 40 dB(A), planowane do instalacji na dachach budynków objętych niniejszym wnioskiem w liczbie 40 szt.; wentylator dachowy HAT.160.1B.MD wyposażony w tłumik o mocy akustycznej równej 38 dB(A); 3 szt. wentylatorów dachowych HAT.100.1B.MD wraz z tłumikami o mocy akustycznej 32 dB(A) każdy oraz 3 szt. jednostek zewnętrznych klimatyzacji o mocy akustycznej 58 dB(A) każda

W analizie wielkości i zasięgu akustycznego oddziaływania przedmiotowej inwestycji uwzględniono instalację na dachu projektowanego budynku B dodatkowych 3 nasad wentylacyjnych o mocy akustycznej równej 40 dB(A), jak również uwzględniono kumulację oddziaływań akustycznych wynikającą z eksploatacji projektowanego na terenie przedmiotowej nieruchomości gruntowej budynku A, na dachu którego zainstalowane zostaną 22 szt. nasad VBP.901 wraz z tłumikami SAS.200.1200 AERECO o mocy akustycznej równej ok. 40 dB(A) oraz 1 szt. wentylatora dachowego HAT.100.1B.MD wraz z tłumikiem o mocy akustycznej równej 32 dB(A), a także wynikające z użytkowania budynku A zwiększone natężenie ruchu pojazdów na terenie działki inwestycyjnej, który łącznie kształtować się będzie na poziomie 120 szt. samochodów osobowych w porze dziennej i 4 szt. w porze nocnej. Ponadto w celu dokonania analizy skumulowanego oddziaływania akustycznego na środowisko metodą pomiarową określono aktualny stan klimatu akustycznego w pięciu punktach kontrolnych zlokalizowanych na granicy przedmiotowej działki inwestycyjnej, a wyniki przeprowadzonych pomiarów uwzględniono w prognozie oddziaływania projektowanej inwestycji na klimat akustycznych terenów zabudowanych sąsiadujących z przedmiotowym przedsięwzięciem. Wyniki przeprowadzonej analizy akustycznej wskazują jednoznacznie, że projektowane przedsięwzięcie w fazie eksploatacji nie spowoduje przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na najbliższych położonych terenach podlegających ochronie w tym zakresie.

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 jakości powietrza. W celu ograniczenia zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego w wyniku emisji pyłów z placu budowy, inwestor przewiduje zraszanie terenu inwestycyjnego w okresach suszy. W przypadku przewożenia materiałów sypkich, skrzynie ładunkowe samochodów będą osłonięte plandekami. Podczas eksploatacji przedsięwzięcia emisję zanieczyszczeń do powietrza będzie powodowała emisja z lokalnych kotłowni gazowych zlokalizowanych w poszczególnych budynkach na potrzeby ogrzewania i ciepłej wody użytkowej, wentylacja garaży podziemnych oraz eksploatacja indywidualnych kotłów gazowych o mocy 26 kW każdy 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 20 szt. przewodów kominowych o wewnętrznej średnicy równej 0,16 m, zlokalizowanych na dachu projektowanej zabudowy. W przedłożonej dokumentacji przeanalizowano poziom emisji zanieczyszczeń gazowych i pyłowych do powietrza atmosferycznego w związku z eksploatacją przedmiotowej inwestycji. Na potrzeby oceny oddziaływania inwestycji na środowisko przyjęto, że przewidywane zużycie gazu na potrzeby użytkowania przedmiotowej inwestycji wyniesie około 300 m³/dobę. W obliczeniach uwzględniono aktualne tło zanieczyszczeń w powietrzu atmosferycznym, określone zgodnie z pismem inspekcji ochrony środowiska, jak również oddziaływania na jakość powietrza wynikające z użytkowania będącej w realizacji zabudowy (budynku A) w południowej części przedmiotowej nieruchomości gruntowej (m.in. uwzględniono emisje związane ze spalaniem większych ilości gazu, jak również dodatkowe źródła emisji na dachu będącego w realizacji budynku A). Z analizy treści raportu oś wynika, że najwyższe stężenia zanieczyszczeń dotyczyć będą dwutlenku azotu. Zarówno w przypadku ww. substancji, jak również tlenu węgla, węglowodorów aromatycznych i alifatycznych, dwutlenku siarki, pyłu PM 10, benzenu, na etapie użytkowania przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego nie przewiduje się przekroczenia wartości dopuszczalnych, wymienionych 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.), również w ujęciu skumulowanych z istniejącymi i będącymi w fazie realizacji źródłami emisji zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego.

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 gminach nadmorskich, jaką jest Ustronie Morskie. W związku z powyższym przedmiotową zabudowę zaprojektowano w sposób zapewniający trwałość obiektów 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 30% powierzchni terenu inwestycji. Przedmiotowa inwestycja, ze względu na jej charakter, nie należy do przedsięwzięć mogących powodować ryzyko poważnej awarii lub katastrof naturalnych i budowlanych.

Projektowana zabudowa będzie stanowiła kontynuację mieszkaniowej, hotelowej i usługowej zabudowy miejscowości Ustronie Morskie, w związku z czym w wyniku zrealizowania przedmiotowej inwestycji może wystąpić skumulowane oddziaływanie na środowisko z innymi przedsięwzięciami zlokalizowanymi w otoczeniu. Oddziaływanie to będzie związane głównie z zajętością terenu oraz stałym pobytem ludzi na tym terenie, jak również ze zmianą krajobrazu. Inwestycję zaplanowano jednak w sąsiedztwie już istniejącej zabudowy o zróżnicowanej wysokości, a w bezpośrednim sąsiedztwie planowanej inwestycji, w kierunku zachodnim, znajduje się zespół siedmiu pięciokondygnacyjnych obiektów hotelowych, zbliżonych wysokością do projektowanych budynków, tym samym

przedmiotowa zabudowa nie będzie stanowiła dominanty krajobrazowej, w lokalnym krajobrazie miejscowości Ustronie Morskie, co potwierdzają przedłożone wizualizacje krajobrazowe inwestycji wkomponowanej w istniejącą panoramę widokową. Ponadto z raportu o oś oraz przedłożonych uzupełnień wynika, że przedmiotowe przedsięwzięcie nie spowoduje naruszenia obowiązujących norm ochrony środowiska, w związku z czym nie przewiduje się negatywnego skumulowanego oddziaływania planowanej inwestycji z innymi przedsięwzięciami.

W toku postępowania, w oparciu o informacje zawarte w przedłożonych materiałach oraz mając na uwadze charakter przedsięwzięcia, nie stwierdzono konieczności utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla planowanego przedsięwzięcia.

Ze względu na lokalizację inwestycji w znacznym oddaleniu od granic państwa oraz przewidywany zasięg oddziaływania przedsięwzięcia nie wskazano również na potrzebę przeprowadzenia postępowania w sprawie transgranicznego oddziaływania inwestycji na środowisko.

2. Warunki wykorzystywania terenu w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ochrony cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych i zabytków oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich

1. 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).
2. Zachować istniejącą skarpe z rowem odwadniającym, w celu zapobiegnięcia spływowi wody opadowej na tereny sąsiednie wzdłuż wschodniej granicy działki inwestycyjnej.
3. 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 odprowadzać do sieci kanalizacji sanitarnej, po podczyszczeniu z zawartej w nich zawiesiny z zastosowaniem osadnika zawieszin.
4. Prace budowlano-montażowe oraz transport materiałów budowlanych prowadzić wyłącznie w porze dziennej, w godz. 6.00 - 22.00.
5. 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 Kutek braku porządku, niewłaściwego zabezpieczenia materiałów, maszyn, urządzeń samochodów przed awariami nie doszło do skażenia i zanieczyszczenia gruntu.
6. 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 uzupełniania paliwa na terenie budowy.
7. Wyposażyć budowę w przenośne sanitarium, w których ścieki bytowe będą gromadzone w szczelnym zbiorniku bezodpływowym i który będzie regularnie opróżniany przez uprawniony podmiot.
8. Odpady z terenu budowy należy gromadzić w wydzielonym miejscu posiadającym szczelne podłoże i regularnie oddawać do utylizacji.
9. Wody opadowe i deszczowe z terenów utwardzonych. Przed odprowadzeniem do

kanalizacji deszczowej powinny być podczyszczone w separatorach substancji ropopochodnych.

10. W przypadku odwadniania wykopów budowlanych należy uzyskać zgodę wodno prawną zgodnie z art. 394 ust 1 ustawy Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017 r. Dz. U. 2020 poz. 310 późn zm.
11. Odprowadzone ścieki przemysłowe do kanalizacji komunalnej wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego, zgodnie z art. 391 ustawy Prawo wodne (Dz. U. 2020 poz. 310 z późn. zm).
12. Odwodnienie wykopów budowlanych może być wykonywane po uprzednim dokonaniu zgłoszenia wodnoprawnego, zgodnie z art. 394 ust 1 pkt 8 ustawy Prawo wodne (Dz. u. 2020 poz. 310 z późn. zm)

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

1. Nowe budynki zaprojektować jako obiekty o wysokości do 22 m n.p.t., z maksymalnie 5 kondygnacjami nadziemnymi.
2. Nowe budynki zaprojektować z podpiwniczeniem (jedna kondygnacja) przeznaczonym na garaże podziemne.
3. W podpiwniczeniu projektowanej zabudowy (budynek B wraz z rozbudową budynku A) zlokalizować łącznie maksymalnie 59 szt. podziemnych miejsc postojowych.
4. Na etapie użytkowania projektowanej zabudowy (budynek B wraz z rozbudową budynku A) dopuszcza się eksploatację następujących punktowych źródeł hałasu w maksymalnej liczbie: 43 szt. nasad wentylacyjnych niskociśnieniowych wyposażonych w tłumiki o mocy akustycznej do 40 dB(A) każda, 1 szt. wentylatora dachowego wyposażonego w tłumik o mocy akustycznej do 38 dB(A); 3 szt. wentylatorów dachowych wraz z tłumikami o mocy akustycznej do 32 dB(A) każdy oraz 3 szt. jednostek zewnętrznych klimatyzacji o mocy akustycznej do 58 dB(A) każda.
5. Ścieki sanitarne z projektowanego budynku odprowadzać poprzez projektowane przyłącze do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej.
6. W celu ochrony środowiska gruntowo-wodnego wykonać skuteczny system ujmowania, podczyszczania i odprowadzania wód opadowych i roztopowych z garaży podziemnych. Wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych odprowadzać do sieci kanalizacji deszczowej po podczyszczeniu w separatorze substancji ropopochodnych i osadniku zawieszin o przepustowości minimum 22,34 l/s.
7. Ogrzewanie projektowanych budynków realizować z wykorzystaniem indywidualnych kotłów zasilanych paliwem gazowym, o mocy do 26 kW każdy.

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

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

5. Przedsięwzięcie nie wymaga sporządzenia analizy porealizacyjnej

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

W toku postępowania, ze względu na szczegółowy oraz jednoznaczny opis planowanej do zastosowania technologii oraz stosowanych środków, mających na celu zmniejszenie negatywnego oddziaływania inwestycji na środowisko, nie stwierdzono konieczności przeprowadzenia ponownej oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, w ramach postępowania w sprawie wydania decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 pkt 1 ustawy ooś. Ze względu na lokalizację inwestycji w znacznym oddaleniu od granic państwa oraz przewidywany zasięg oddziaływania przedsięwzięcia nie wskazano na potrzebę przeprowadzenia postępowania w sprawie transgranicznego oddziaływania inwestycji na środowisko.

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

Wnioskiem z dnia 23 grudnia 2020 r. BURCO DEVELOPMENT Sp. z o.o. Rogowo, ul. Rezydencyjna 88 / 2, 72-330 Mrzeżyno zwróciła się do Wójta Gminy Ustronie Morskie w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na „Budowie zespołu budynków mieszkalno – usługowych wraz z niezbędną infrastrukturą, Ustronie Morskie, Gmina Ustronie Morskie, przy ulicy Rolnej” na działce 86, obręb 0029, Gmina Ustronie Morskie.

19 stycznia 2021 r. zostało wszczęte postępowanie administracyjne w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla ww. przedsięwzięcia znak GOSiR.RŚ.6220.01.2021.

Na podstawie § 3 ust 2 pkt 3, w związku z ust 1 pkt 58 lit. a) rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 09 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.) uznano, że jest to przedsięwzięcie mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla którego raport może być wymagany.

Biorąc pod uwagę rodzaj i lokalizację przedsięwzięcia, organem właściwym do wydania decyzji w niniejszej sprawie zgodnie z art. 75 ust. 1 pkt 4 w/w ustawy jest Wójt Gminy Ustronie Morskie. W dniu 19 stycznia 2021 r. tutejszy organ wszczął postępowanie administracyjne, zawiadamiając strony postępowania o możliwości składania na piśmie uwag i wniosków w powyższej sprawie w siedzibie Urzędu Gminy Ustronie Morskie.

Zawiadomienie o wszczęciu postępowania wywieszono na tablicy ogłoszeń tutejszego urzędu, poinformowano strony postępowania poprzez obwieszczenie które zostało wywieszone na tablicy ogłoszenia sołectwa Ustronie Morskie oraz zamieszczono na stronie internetowej BIP. Strony postępowania jak również mieszkańcy nie wnieśli żadnych uwag ani zastrzeżeń co do planowanej inwestycji

Planowane przedsięwzięcie należy do grupy przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla którego może być stwierdzony obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Zgodnie z art. 63 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie (...) ewentualny obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko stwierdza w drodze postanowienia organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia. Stosownie do art. 64 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie (...) Wójt Gminy Ustronie Morskie zwrócił się pismem GOSiR.RŚ.6220.01.2021.01 do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie oraz pismem GOSiR.RŚ.6220.01.2021.02 do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Kołobrzegu oraz pismem GOSiR.RŚ.6220.01.2021.03 do Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Koszalinie z

wnioskiem o wyrażenie opinii czy przedmiotowa inwestycja wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określenie zakresu raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, w przypadku stwierdzenia takiej potrzeby.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Koszalinie pismem SZ.ZZŚ.2.4360.16.2021.DL z dnia 29 stycznia 2021 r. wezwał do uzupełnienia Karty informacyjnej przedsięwzięcia. Wezwanie zostało przesłane pismem GOSiR.RŚ.6220.0.2021.05 z dnia 10 lutego 2021 r. do inwestor.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie pismem WST_K.4220.9.2021.AP z dnia 04 lutego 2021 r. przesłał do Urzędu Gminy Ustronie Morskie wezwanie do złożenia wyjaśnień do przesłanej wraz z wnioskiem inwestora karty informacyjnej przedsięwzięcia. 08 lutego 2021 r. pismem GOSiR.RŚ.6220.01.2021.06 Urząd Gminy wezwał inwestora BURCO DEVELOPMENT do złożenia stosownych wyjaśnień i dokumentów.

Pismem z dnia 22 lutego 2021 r. inwestor przesłał do tutejszego urzędu stosowne wyjaśnienia dotyczące wezwań GOSiR.RŚ.6220.01.2021.05 oraz GOSiR.RŚ.6220.01.06. Pismem GOSiR.RŚ.6221.01.2021.07 z dnia 03 marca 2021 r. wyjaśnienia złożone przez inwestora zostały przesłane do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych w Koszalinie. Pismem GOSiR.RŚ.6221.01.2021.08 z dnia 03 marca 2021 r. wyjaśnienia złożone przez inwestora zostały przesłane do Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Koszalinie.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Kołobrzegu opinią z dnia 05 lutego 2021 r. nr znos.9022.4.2.2021 nie stwierdził potrzeby sporządzenia oceny oddziaływania na środowisko dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalno – usługowych wraz z niezbędną infrastrukturą, Ustronie Morskie, Gmina Ustronie Morskie, przy ulicy Rolnej na działce 86, obręb 0029, Gmina Ustronie Morskie.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Koszalinie opinią SZ.ZZŚ.2.4360.16.2021.DL z dnia 16 marca 2021 r. nie stwierdziło potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na stan zasobów wodnych i zagrożenie osiągnięcia celów środowiskowych i jednocześnie wskazał konieczność uwzględnienia w decyzji środowiskowej określonych warunków i wymagań.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie postanowieniem z dnia 19 marca 2021 r. WST-K.4220.9.2021.AP.2 stwierdził potrzebę sporządzenia oceny – raportu oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia i określił zakres raportu.

Wójt Gminy Ustronie Morskie postanowieniem GOSiR.RŚ.6220.01.2021.09 z dnia 20 kwietnia 2021 r. stwierdził obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia i określił zakres raportu o oddziaływanie przedsięwzięcia na środowisko w szczególności wymogi art. 66 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie (...) jak również powinien uwzględniać wymagania zawarte w opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie nr WST-K.4210.9.2021.AP.2 z dnia 19 marca 2021 r.

20 kwietnia 2021 r. zostało wydane obwieszczenie GOSiR.RS.6220.01.2021.11 Wójta Gminy Ustronie Morskie zawiadamiające strony postępowania o wydaniu postanowienia w sprawie stwierdzenia potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia budowa zespołu budynków mieszkalno – usługowych wraz z niezbędną infrastrukturą, Ustronie Morskie, Gmina Ustronie Morskie, przy ulicy Rolnej na działce 86, obręb 0029, Gmina Ustronie Morskie. Obwieszczenie wywieszono na tablicy ogłoszeń

tutejszego urzędu, poinformowano strony poprzez wywieszenie obwieszczenia na tablicy ogłoszeń sołectwa Ustronie Morskie oraz zamieszczono na stronie internetowej BIP.

12 lutego 2020 r. Wójt Gminy Ustronie Morskie wydał postanowienie GOSiR.RŚ.6220.01.2021.10 o zawieszeniu postępowania administracyjnego w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu budynków mieszkalno – usługowych wraz z niezbędną infrastrukturą, Ustronie Morskie, Gmina Ustronie Morskie, przy ulicy Rolnej na działce 86, obręb 0029, Gmina Ustronie Morskie do czasu przedłożenia przez Wnioskodawcę raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko. Postanowienie wywieszono na tablicy ogłoszeń tegoż urzędu, poinformowano strony oraz zamieszczono na stronie internetowej BIP.

10 czerwca 2021 r. wnioskodawca BURCO Development przesłał raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko dla przedmiotowej inwestycji.

Wójt Gminy Ustronie Morskie 29 czerwca 2021 r. wydał postanowienie GOSiR.RŚ.6220.01.2021.13 w sprawie wznowienia postępowania administracyjnego w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach na realizację przedsięwzięcia, polegającego na budowie zespołu budynków mieszkalno – usługowych wraz z niezbędną infrastrukturą, Ustronie Morskie, Gmina Ustronie Morskie, przy ulicy Rolnej na działce 86, obręb 0029, Gmina Ustronie Morskie. W/w postanowienie otrzymały również strony postępowania poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń sołectwa Ustronie Morskie jak również wywieszono na tablicy ogłoszeń tegoż urzędu i zamieszczono na stronie internetowej BIP.

29 czerwca 2021 r. obwieszczeniem GOSiR.RŚ.620.01.2021.14 podał do publicznej wiadomości informację o wyłożeniu do wglądu oraz o możliwości zapoznania się z raportem o oddziaływaniu na środowisko budowie zespołu budynków mieszkalno – usługowych wraz z niezbędną infrastrukturą, Ustronie Morskie, Gmina Ustronie Morskie, przy ulicy Rolnej na działce 86, obręb 0029 Ustronie Morskie, Gmina Ustronie Morskie.

29 czerwca 2021 r. Urząd Gminy Ustronie Morskie otrzymaną ocenę oddziaływania na środowisko przesłał do uzgodnienia warunków przeprowadzonej oceny do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych w Koszalinie (pismo GOSiR.RŚ.6220.01.2021.15).

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie pismem WST-K.4221.37.2021.BM z dnia 05 sierpnia 2021 r. wezwał do uzupełnienia brakujących dokumentów i złożenia stosownych wyjaśnień. Wójt Gminy Ustronie Morskie na podstawie wezwania Dyrektora Ochrony Środowiska pismem GOSiR.RŚ.6220.01.2021.16. z dnia 19 sierpnia 2021 r. wezwał wnioskodawcę o uzupełnienie i przesłanie stosownych dokumentów i wyjaśnień.

04 października 2021 r. pismem GOSiR.RŚ.6220.01.2021.17 przesłano do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska uzupełnieni i wyjaśnienia przedłożone do tegoż urzędu przez Wnioskodawcę.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie pismem WST-K.4221.27.2021.BM.2 z dnia 08 listopada 2021 r. wezwał ponownie do uzupełnienia - przedłożenia brakujących dokumentów.. Wójt Gminy Ustronie Morskie na podstawie wezwania Dyrektora Ochrony Środowiska pismem GOSiR.RŚ.6220.01.2021.18. z dnia 21 listopada 2021 r. wezwał wnioskodawcę o uzupełnienie.

03 stycznia 2022 r. pismem GOSiR.RŚ.6220.01.2021.19 przesłano do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska uzupełnienia przesłane przez wnioskodawcę tj. korekty wniosku o wydanie decyzji środowiskowej wraz ze zmianą nazwy przedsięwzięcia „budowa budynku B w ramach zabudowy mieszkalno – usługowej i projektowanego garażu podziemnego wraz z niezbędną infrastrukturą, Ustronie Morskie, gmina Ustronie Morskie, przy ul. Rolnej na terenie działki 86, obręb 0029.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie pismem WST-K.4221.37.2021.BM.3 z dnia 31 stycznia 2022 r. wezwał ponownie do uzupełnienia przedłożonego raportu o oddziaływanie przedmiotowego przedsięwzięcia na środowisko i określił zakres uzupełnienia. Wójt Gminy Ustronie Morskie na podstawie wezwania Dyrektora Ochrony Środowiska pismem GOSiR.RŚ.6220.01.2021.20. z dnia 08 lutego 2022 r. wezwał wnioskodawcę o uzupełnienie raportu.

31 marca 2022 r. wnioskodawca BURCO Development Sp. z o.o. wniosła do tutejszego urzędu o przedłużenie terminu na przekazanie stosownych wyjaśnień. Pismem GOSiR.RŚ.6220.01.2021.22 z dnia 04 kwietnia 2022 r. Wójt Gminy wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych o przedłużenie terminu na dostarczenie wyjaśnień.

13 kwietnia 2022 r. pismem WST-K.4221.37.2021.BM.4 Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie przychylił się do prośby na przesunięcie terminu na uzupełnienie i wyznaczył nowy termin tj. 30 kwietnia 2022 r.

27 kwietnia 2022 r. wnioskodawca BURCO Development Sp. z o.o. wniosła ponownie do tutejszego urzędu o przedłużenie terminu na przekazanie stosownych wyjaśnień. Pismem GOSiR.RŚ.6220.01.2021.23 z dnia 17 maja 2022 r. Wójt Gminy wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych o przedłużenie terminu na dostarczenie wyjaśnień.

18 maja 2022 r. pismem WST-K.4221.37.2021.BM.5 Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie przychylił się do prośby na przesunięcie terminu na uzupełnienie i wyznaczył nowy termin tj. 31 maja 2022 r.

01 czerwca 2022 r. wnioskodawca BURCO Development Sp. z o.o. wniosła ponownie do tutejszego urzędu o przedłużenie terminu na przekazanie stosownych wyjaśnień. Pismem GOSiR.RŚ.6220.01.2021.24 z dnia 08 czerwca 2022 r. Wójt Gminy wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych o przedłużenie terminu na dostarczenie wyjaśnień

13 czerwca 2022 r. pismem WST-K.4221.37.2021.BM.6 Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie przychylił się do prośby na przesunięcie terminu na uzupełnienie i wyznaczył nowy termin tj. 20 czerwca 2022 r.

27 czerwca 2022 r. pismem GOSiR.RŚ.6220.01.2021.25 przesłano do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych uzupełnienia przesłane przez wnioskodawcę dotyczącą przedsięwzięcia „budowa budynku B w ramach zabudowy mieszkalno – usługowej i projektowanego garażu podziemnego wraz z niezbędną infrastrukturą, Ustronie Morskie, gmina Ustronie Morskie, przy ul. Rolnej na terenie działki 86, obręb 0029.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie pismem WST-K.4221.37.2021.BM.7 z dnia 03 sierpnia 2022 r. wezwał ponownie do uzupełnienia przedłożonego raportu o oddziaływanie przedmiotowego przedsięwzięcia na środowisko i

określił zakres uzupełnienia. Wójt Gminy Ustronie Morskie na podstawie wezwania Dyrektora Ochrony Środowiska pismem GOSiR.RŚ.6220.01.2021.26. z dnia 12 sierpnia 2022 r. wezwał wnioskodawcę o uzupełnienie raportu zgodnie ze wskazanym zakresem.

08 września 2022 r. wnioskodawca BURCO Development Sp. z o.o. wniosła do tutejszego urzędu o przedłużenie terminu na przekazanie stosownych wyjaśnień. Pismem GOSiR.RŚ.6220.01.2021.27 z dnia 14 września 2022 r. Wójt Gminy wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych o przedłużenie terminu na dostarczenie wyjaśnień do dnia 05 października 2022 r.

16 września 2022 r. pismem WST-K.4221.37.2021.BM.8 Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie przychylił się do prośby na przesunięcie terminu na uzupełnienie i wyznaczył nowy termin tj. 05 października 2022 r.

10 października 2022 r. pismem GOSiR.RŚ.6220.01.2021.28 przesłano do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych uzupełnienia przesłane przez wnioskodawcę dotycząca przedsięwzięcia „budowa budynku B w ramach zabudowy mieszkalno – usługowej i projektowanego garażu podziemnego wraz z niezbędną infrastrukturą, Ustronie Morskie, gmina Ustronie Morskie, przy ul. Rolnej na terenie działki 86, obręb 0029.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie 24 listopada 2021 r. wydał postanowienie WST-K.4221.37.2021.BM.10 uzgadniające realizację przedsięwzięcia oraz określił warunki realizacji.

W dniu 15 grudnia 2022 r. Wójt Gminy Ustronie Morskie zawiadomieniem GOSiR.RŚ.6220.01.2021.29 wydał zawiadomienie o zakończeniu postępowania dowodowego w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowa budynku B w ramach zabudowy mieszkalno – usługowej i projektowanego garażu podziemnego wraz z niezbędną infrastrukturą, Ustronie Morskie, gmina Ustronie Morskie, przy ul. Rolnej na terenie działki 86, obręb 0029.

Strony toczącego się postępowania zgodnie z art.74 ust.3 ustawy z dnia 3 października 2008 roku – o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2022 roku, poz. 1029 z późn. zm.) i art. 10 § 1, art. 81 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U z 2022 r., poz. 200 z późn. zm.) były zawiadamiane na każdym etapie postępowania o możliwości zapoznania się i wypowiedzenia co do zgromadzonych materiałów, wywieszane były na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Ustronie Morskie, tablicy ogłoszeń sołectwa Ustronie Morskie, jak również umieszczone na stronie internetowej www.ustronie-morskie.pl oraz BIP. Strony nie skorzystały z przysługującego im prawa. Podczas całego postępowania administracyjnego w wyznaczonym terminie żadna ze stron postępowania, jak również Organizacje Ekologiczne nie złożyły żadnych uwag ani wniosków.

W dniu 18 stycznia 2022 r. Wójt Gminy Ustronie Morskie na podstawie otrzymanych opinii i uzgodnień oraz przeprowadzonych analiz dokumentów, danych i materiałów posiadanych w zasobach wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie budynku B w ramach zabudowy mieszkalno – usługowej i projektowanego garażu podziemnego wraz z niezbędną infrastrukturą, Ustronie Morskie, gmina Ustronie Morskie, przy ul. Rolnej na terenie działki 86, obręb 0029.

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji decyzji.

Załącznikiem do niniejszej decyzji jest charakterystyka przedsięwzięcia.

Pouczenie

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

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

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

Organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia zgodnie z art. 85 ust 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie , udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r. 1029 z późn. zm.) podaje do publicznej wiadomości informacje o wydanej decyzji i możliwości zapoznania się z jej treścią oraz z dokumentacją sprawy.

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

W załączeniu:

1. Charakterystyka przedsięwzięcia.

Otrzymują:

1. BURCO DEVELOPMENT Sp. z o.o.
2. Strony postępowania poprzez obwieszczenie
3. a/a

Do wiadomości:

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

Sporządził :

Gminny Ośrodek Sportu i Rekreacji w Ustroniu Morskim
Inspektor Radosław Świetlik

WÓJT GMINY
mgr Bernadeta Berkowska

Charakterystyka przedsięwzięcia pn. „budowa budynku B w ramach zabudowy mieszkalno – usługowej i projektowanego garażu podziemnego wraz z niezbędną infrastrukturą, Ustronie Morskie, gmina Ustronie Morskie, przy ul. Rolnej na terenie działki 86, obręb 0029.

Planowane przedsięwzięcie obejmuje swoim zakresem rozbudowę w będącej fazie realizacji zabudowy mieszkalno-usługowej o budynek B (obiekt wolnostojący wraz z rozbudową budynku A), mający pełnić funkcję apartotelu, wraz z garażem podziemnym liczącym ok. 59 miejsc postojowych i parkingiem naziemnym liczącym ok. 39 miejsc postojowych oraz infrastrukturą techniczną. Objęta przedmiotowym wnioskiem zabudowa naziemna stanowić będzie dwa odrębne obiekty, z których jeden stanowić będzie rozbudowę będącego w fazie realizacji czterokondygnacyjnego budynku A. Projektowane obiekty usytuowane zostaną w północnej części działki ew. nr 86, obr. 0029 Ustronie Morskie, posiadać będą pięć kondygnacji nadziemnych (w tym parter), jedną kondygnację podziemną oraz mieścić będą 100 szt. lokali mieszkalnych jedno- i dwupokojowych oraz 3 szt. lokali usługowych (lokale handlowe, w których planowana jest sprzedaż artykułów przemysłowych, odzieżowych itp.). Projektowana w ramach przedmiotowego wniosku powierzchnia zabudowy wyniesie ok. 1187 m². Projektowana powierzchnia użytkowa miejsc postojowych objętych przedmiotowym wnioskiem wyniesie ok. 817 m², w tym na powierzchni ok. 579 m² zaprojektowano realizację naziemnego parkingu. Ponadto w realizacji znajduje się budowa miejsc postojowych podziemnych pod zaprojektowanym w południowej części nieruchomości gruntowej nr 86 budynkiem A, o powierzchni ok. 568 m². Maksymalna wysokość projektowanej zabudowy wyniesie będzie ok. 22 m n.p.t. Projektowany obiekt kubaturowy posadowiony zostanie w sposób pośredni, tj. na płycie fundamentowej posadowionej na palach (kolumny FDP zbrojone oraz kolumny niezbrojone o długości od 9,5 m do 10 m). W ramach zagospodarowania terenu wnioskodawca planuje budowę wjazdu na teren działki wraz z drogą wewnętrzną, utwardzonym dojazdem do garażu podziemnego wielostanowiskowego, realizację miejsca do gromadzenia odpadów komunalnych, elementów zieleni urządzonej, elementów małej architektury i oświetlenia oraz elementów uzbrojenia terenu. Projektowana wielkość powierzchni biologicznie czynnej na części działki objętej przedmiotowym wnioskiem wyniesie ok. 1659 m², przy czym całkowita powierzchnia biologicznie czynna na terenie przedmiotowej nieruchomości gruntowej osiągnie ok. 2568 m² (zaplanowano realizację dachów zielnych, tj. zagospodarowanie zielenią powierzchni dachowej garażu podziemnego). Zaopatrzenie projektowanej zabudowy w wodę i odbiór ścieków sanitarnych realizowane będą poprzez gminny system wodociągowo-kanalizacyjny. Przewidywane zużycie wody wyniesie około 56 m³/d, natomiast ilość ścieków sanitarnych będzie równa ilości zużytej wody. Projektowane obiekty zasilane będą w paliwo gazowe z sieci gazowej na potrzeby centralnego ogrzewania oraz socjalno-bytowe. W ramach przedmiotowego zainwestowania planowany jest montaż kotłów gazowych w ilości 100 szt. o mocy 26 kW każdy (po jednym na jeden lokal mieszkalny). Orientacyjna wielkość zapotrzebowania na gaz projektowanej w ramach przedmiotowego wniosku zabudowy kształtować się będzie na poziomie ok. 300 m³/d. Projektowane obiekty w okresie eksploatacji zaopatrywane będą w energię elektryczną na potrzeby oświetlenia zewnętrznego, oświetlenia garażu podziemnego oraz części wspólnych budynków, a także na potrzeby wentylacji mechanicznej poszczególnych lokali oraz garażu, na potrzeby instalacji oddymiającej i na pokrycie bieżącego zapotrzebowania lokali. Przewidywane roczne zużycie energii elektrycznej wyniesie ok. 100 000 kWh.

Przedmiotowy teren objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu ewidencyjnego Ustronie Morskie i części obrębów Wieniotowo i

Gwizd - część A, uchwalonego uchwałą Nr XLIV/306/2010 Rady Gminy w Ustroniu Morskim z dnia 5 listopada 2010 r. (Dz.U. Woj. Zach. Nr 135, poz. 2707). Działka inwestycyjna znajduje się w granicach jednostek elementarnych planu oznaczonych symbolami 2UT, 3UT, 7UTM oraz 4KD(D) przeznaczonych odpowiednio na: tereny zabudowy usług turystycznych, tereny zabudowy usług turystycznych z możliwością lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz tereny dróg publicznych, przy czym projektowany budynek B znajduje się na terenie 3UT (teren zabudowy usług turystycznych). Zgodnie z zaświadczeniem Wójta Gminy Ustronie Morskie z dnia 08.12.2021 r., znak: GNP.6727.2.200.2021.GNPIV zamierzony sposób użytkowania obiektu budowlanego zaprojektowanego w północno-wschodniej części działki nr 86 jest zgodny z ustaleniami ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Z analizy danych przedstawionych w raporcie oos i jego uzupełnieniach wynika ponadto, iż przedmiotowa inwestycja zaprojektowana została zgodnie z ustaleniami szczegółowymi określonymi dla jednostki elementarnej 3UT, w granicach której planowane jest posadowienie zabudowy.

WÓJT GMINY
mgr Bernadeta Burkowska

