

**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 2 w związku z ust. 1 pkt 58 lit. a oraz § 3 ust. 2 pkt 3 w związku z ust. 1 pkt 57 lit. a tiret pierwsze rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.) po rozpatrzeniu wniosku JWW Development Sp. z o.o. Sp. Kom. z siedzibą w Głogowie w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla inwestycji polegającej na **realizacji zespołu budynków usług turystycznych - zabudowy apartamentowej z usługami w parterze oraz garażami podziemnymi wraz z niezbędną infrastrukturą pn. „Perłowa Przystań”, projektowanego w granicach działek ew. nr: 631 (po podziale: 631/1 i 631/2), 632 (po podziale: 632/1 i 632/2), 633, 162/12, 162/21 (po podziale 162/32 i 162/33), 162/23, 162/26, 162/27, 162/28 obr. Sianożęty, gmina Ustronie Morskie.**

**USTALAM**

**środowiskowe uwarunkowania zgody na realizację przedsięwzięcia polegającego na realizacji zespołu budynków usług turystycznych - zabudowy apartamentowej z usługami w parterze oraz garażami podziemnymi wraz z niezbędną infrastrukturą pn. „Perłowa Przystań”, projektowanego w granicach działek ew. nr: 631 (po podziale: 631/1 i 631/2), 632 (po podziale: 632/1 i 632/2), 633, 162/12, 162/21 (po podziale 162/32 i 162/33), 162/23, 162/26, 162/27, 162/28 obr. Sianożęty, gmina Ustronie Morskie.**

**OKREŚLAM:**

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

Planowane przedsięwzięcie obejmuje swoim zakresem rozbudowę będącej w fazie realizacji zabudowy usług turystycznych wraz z niezbędną infrastrukturą o 6 szt. budynków oznaczonych symbolami literowymi C, D, E, F, G, H oraz częściową zmianę funkcji powierzchni obecnie realizowanych kondygnacji podziemnych budynków A i B z magazynowej na parkingową. Tym samym przedmiotowe przedsięwzięcie stanowi trzeci planowany etap realizacji większego zamierzenia inwestycyjnego, w ramach którego inwestor uzyskał dwa pozwolenia na budowę (etap I - decyzja z dnia 04.11.2020 r., znak: B.6740.00625.2020, etap II - decyzja z dnia 20.10.2022 r.), przy czym pierwszy i drugi etap realizacji zamierzenia inwestorskiego zostały rozpoczęte i nie są przedmiotem niniejszego postępowania.

Uwzględniając fakt, że przedmiotem wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach może być wyłącznie przedsięwzięcie planowane, dla którego możliwe jest określenie i wdrożenie określonych warunków realizacji środowiska zapewniających właściwą ochronę środowiska, w niniejszym postępowaniu poddano ocenie wpływu na środowisko etapu użytkowania ww. parkingów planowanych do rozbudowy w obrysie i poza

obrysem budynków A i B, natomiast pozostałe aspekty oddziaływań oceniano wyłącznie w kontekście wystąpienia zjawiska kumulacji oddziaływań zabudowy realizowanej/zrealizowanej z zabudową projektowaną w ramach przedmiotowego wniosku (tj. oddziaływanie na stosunki wodne na etapie użytkowania zabudowy w kondygnacjach podziemnych budynków A-H).

Inwestycja objęta niniejszym wnioskiem o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zaprojektowana została w granicach działek ew. nr 631, 632, 633, 162/12, 162/21, 162/23, 162/26, 162/27, 162/28 obr. Sianożęty, gmina Ustronie Morskie. Obszar inwestycji stanowi teren przekształcony, zagospodarowany i zabudowany budynkami ośrodków wypoczynkowych, obiektami sportu i rekreacji, które planuje się poddać rozbiórce.

W ramach przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego (etap III) planowana jest realizacja zabudowy o łącznej powierzchni (mierzonej po obrysie projektowanych budynków) liczącej 8916 m<sup>2</sup>, w tym budynku C o powierzchni 1138 m<sup>2</sup>, budynku D o powierzchni 1587 m<sup>2</sup>, budynku E o powierzchni 1677 m<sup>2</sup>, budynku F o powierzchni 1417 m<sup>2</sup>, budynku G o powierzchni 822 m<sup>2</sup>, budynku H o powierzchni 1417 m<sup>2</sup>. Zgodnie z informacjami przedłożonymi w uzupełnieniu do suplementu do raportu oos przedłożonym w dniu 31.01.2023 r. w ramach przedmiotowego wniosku planowana jest realizacja kondygnacji podziemnej w obrysie i poza obrysem ww. budynków o następujących powierzchniach: budynek C - 1138 m<sup>2</sup> (w obrysie), budynek D - 1587 m<sup>2</sup> (w obrysie) i 1561 m<sup>2</sup> (poza obrysem), budynek E - 1677 m<sup>2</sup> (w obrysie) i 1656 m<sup>2</sup> (poza obrysem), budynek F - 1412 m<sup>2</sup> (w obrysie) i 1348 m<sup>2</sup> (poza obrysem), budynek G - 822 m<sup>2</sup> (w obrysie), budynek H - 1414 m<sup>2</sup> (w obrysie) i 1348 m<sup>2</sup> (poza obrysem). W ramach realizacji budynku A (etap I) inwestor uzyskał pozwolenie na budowę parkingu podziemnego o powierzchni 1572,94 m<sup>2</sup>, którą aktualnie planuje zwiększyć o ok. 732 m<sup>2</sup>, dokonując zmian aranżacji pomieszczeń podziemnych o funkcji magazynowej na funkcję postojową dla samochodów osobowych (rezygnacja z wykonania ścian działowych oddzielających od siebie powierzchnie magazynowe, techniczne i inne niż parkingowe, malowanie pasów dróg wewnętrznych hal garażowych i miejsc postojowych, znaków informacyjnych, instalacja odpowiedniego oświetlenia i oznakowania). Pozostała powierzchnia kondygnacji podziemnej będzie pełnić funkcję magazynową, zgodnie z uzyskanym pozwoleniem na budowę. Analogiczną wielkość powierzchni parkingowej, tj. 2305 m<sup>2</sup>, zaprojektowano aktualnie w obrysie i poza obrysem budynku B, przy czym na podstawie obowiązującego pozwolenia na budowę aktualnie realizowany jest parking podziemny na powierzchni 1684,23 m<sup>2</sup>, co oznacza, iż w ramach przedsięwzięcia objętego przedmiotowym wnioskiem planowana jest zmiana funkcji istniejącej kondygnacji podziemnej na powierzchni ok. 621 m<sup>2</sup>. Aktualnie w ramach obowiązujących pozwoleń na budowę dla etapu I i II realizacji zamierzenia inwestorskiego, inwestor realizuje 133 szt. miejsc postojowych w kondygnacjach podziemnych budynków A i B (w obrysie i poza nim), przy czym planowana, docelowa liczba miejsc parkingowych pod ww. budynkami wyniesie 190 szt.

Zgodnie z przedstawionymi wyjaśnieniami w ramach przedmiotowego wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach planowana jest ponadto realizacja parkingów podziemnych na następujących powierzchniach: 235 m<sup>2</sup> (w obrysie budynku C), 2865 m<sup>2</sup> (w obrysie i poza obrysem budynku D), 3033 m<sup>2</sup> (w obrysie i poza obrysem budynku E), 2512 m<sup>2</sup> (w obrysie i poza obrysem budynku F), 235 m<sup>2</sup> (w obrysie budynku G), 2512 m<sup>2</sup> (w obrysie i poza obrysem budynku H). W ramach realizacji przedmiotowej inwestycji pod budynkiem C i G planowana jest realizacja odpowiednio po 9 szt. miejsc postojowych, pod budynkiem D i E - odpowiednio po 110 szt., pod budynkiem F i H odpowiednio po 95 szt. Łączna liczba jednostek pobytowych w planowanych do realizacji budynkach C-H (przy czym budynek F nie pełni funkcji usług hotelowych, a wyłącznie usług towarzyszących) wyniesie 440 szt., natomiast w ramach objętych pozwoleń na budowę budynkach A-B realizowane jest 221 szt. jednostek pobytowych. Budynki D, E, F, H stanowiąc będą 5-cio kondygnacyjne obiekty zakończone antresolą, o wysokości 21,15 m n.p.t. i ok. 4 m p.p.t. (kondygnacja podziemna), przy czym budynki C i G zaprojektowano jako 5-cio kondygnacyjne bez antresol. W ramach przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego (etap

III) objętego wnioskiem o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, planowana jest ponadto realizacja 170 szt. miejsc postojowych naziemnych rozmieszczonych wzdłuż zachodniej i południowej granicy terenu inwestycyjnego. Projektowana zabudowa zaprojektowana została równolegle do południowej, wschodniej i zachodniej granicy działki, z zagospodarowaniem centralnej części terenu inwestycyjnego zielenią urządzoną niską i wysoką oraz elementami małej architektury, tj. altany, trejaże na zieleni, ławy piknikowe, słupy oświetleniowe LED. Od strony południowej, przy budynku C, zaprojektowano realizację niewielkiego basenu zewnętrznego o powierzchni 88 m<sup>2</sup>, który będzie stanowił część większego basenu budynku hotelowego C. Przy każdym z budynków dodatkowo zaprojektowano budowę łącznie 8 szt. zbiorników retencyjnych o łącznej pojemności 256 m<sup>3</sup>. Planowane zagospodarowanie terenu znajduje się w kolizji z 415 szt. drzew złożonych głównie z żywotników i cyprysików oraz świerków, które zgodnie z treścią warunku określonego w niniejszym postanowieniu zastąpione zostaną gatunkami drzew rodzimych zgodnymi siedliskowo. Realizacja inwestycji spowoduje przekształcenie całej powierzchni terenu inwestycyjnego (4,6407 ha), wymagać będzie przeprowadzenia prac rozbiórkowych aktualnie znajdujących się w jego granicach budynków o funkcji turystycznej. Realizacja projektowanych obiektów budowlanych oraz infrastruktury im towarzyszącej zrealizowana zostanie w dostosowaniu do aktualnych rzędnych terenu, co określono jako warunek realizacji przedsięwzięcia.

Projektowane obiekty kubaturowe posadowione zostaną w sposób bezpośredni, tj. na płycie fundamentowej bez konieczności wzmocnienia podłoża w postaci palowania. Wierzch płyt fundamentowych znajdować się będzie na głębokościach ok. 3,87 m p.p.t. W ramach zagospodarowania terenu wnioskodawca planuje budowę wjazdów na teren działki zlokalizowanych od ul. Lotniczej (od strony zachodniej) i od ul. Sztormowej (od wschodu). Łączna powierzchnia biologicznie czynna po zrealizowaniu etapu III objętego przedmiotowym wnioskiem wyniesie 2,1054 ha, przy czym w ramach niniejszej inwestycji zaplanowano realizację dachów zielonych, tj. zagospodarowanie zielenią powierzchni dachowej garażów podziemnych na powierzchni ok. 0,74 ha. Zaopatrzenie projektowanej zabudowy w wodę i odbiór ścieków sanitarnych realizowane będą poprzez gminny system wodociągowo-kanalizacyjny. Przewidywane zużycie wody dla całego kompleksu zabudowy usługowej wyniesie około 333 m<sup>3</sup>/d, z czego ponad 60% stanowić będzie zapotrzebowanie wynikające z eksploatacji budynków projektowanych w ramach przedmiotowego wniosku, natomiast ilość ścieków sanitarnych będzie porównywalna do ilości zużytej wody (wielkość średniodobowa - 326 m<sup>3</sup>/d). Projektowane obiekty zasilane będą w paliwo gazowe z sieci gazowej na potrzeby centralnego ogrzewania oraz socjalno-bytowe. W ramach przedmiotowego zainwestowania planowana jest realizacja 8 indywidualnych systemów ciepłowniczych z lokalnymi kotłowniami o całkowitej mocy cieplnej do 2000 kW. Orientacyjna wielkość zapotrzebowania na gaz projektowanej w ramach przedmiotowego wniosku zabudowy kształtować się będzie na poziomie ok. 4000 m<sup>3</sup>/d dla całości kompleksu. Projektowane obiekty w okresie eksploatacji zaopatrywane będą w energię elektryczną na potrzeby oświetlenia zewnętrznego, oświetlenia garażów podziemnych oraz części wspólnych budynków, a także na potrzeby wentylacji mechanicznej poszczególnych lokali oraz garaży, na potrzeby instalacji oddymiającej i na pokrycie bieżącego zapotrzebowania lokali. Przewidywane roczne zużycie energii elektrycznej wyniesie ok. 529 MWh dla całości obiektów, z czego ok. 352 MWh w skali roku zużywane będą na potrzeby użytkowania zabudowy projektowanej w ramach przedmiotowego wniosku. Porównując oddziaływanie przedmiotowej inwestycji na środowisko związane z wytwarzaniem ścieków, odpadów, czy zużyciem wody z wariantem polegającym na odstąpieniu od realizacji inwestycji, należy zaznaczyć, iż na przedmiotowym terenie, z uwagi na analogiczny charakter zainwestowania, występowałyby analogiczne oddziaływania, niemniej jednak realizacja ww. inwestycji spowoduje zwiększenie o ok. 30% ilości zużytej wody i wytwarzanych ścieków socjalno-bytowych, o ok. 20% - zużycia energii elektrycznej i o ok. 100% zwiększenie zużycia gazu.

Wjazd na teren inwestycji będzie możliwy bezpośrednio od strony wschodniej, z ulicy Sztormowej w Sianożętach oraz od strony zachodniej, z ulicy Lotniczej. Działka



inwestycyjna, z czterech stron otoczona jest szlakami komunikacyjnymi, przy czym od północy graniczy bezpośrednio z pieszą promenadą. Poza ww. szlakami komunikacyjnymi, teren inwestycji sąsiaduje od zachodu, wschodu i południa z zabudową miejscowości Sianożęty. Przedmiotowa zabudowa zlokalizowana zostanie przy zachodnim krańcu miejscowości Sianożęty, a w jej otoczeniu znajduje się w znacznej przewadze zabudowa niska (do trzech kondygnacji naziemnych), niemniej jednak zrealizowana zostanie na przedłużeniu będącej w fazie realizacji zabudowy o analogicznym charakterze, zaprojektowanej od strony promenady. Należy zaznaczyć, iż projektowana zabudowa stanowi rodzaj zabudowy średniowysokiej liczącej 5 kondygnacji i zastąpi aktualnie zlokalizowaną na terenie inwestycyjnym - zabudowę niską (do trzech kondygnacji naziemnych). Projektowana zabudowa, co prawda, uwzględniając nowoczesność projektowanej bryły budynków odbiegającą od zabudowań powstałych w końcówce ubiegłego wieku, posiadać będzie odmienny charakter od zabudowy występującej w bezpośrednim otoczeniu, niemniej jednak jej regularny układ zastąpi istniejącą, nieuporządkowaną liczną i rozproszoną zabudowę o zróżnicowanym charakterze i gabarytach. Przedmiotowy rodzaj zabudowy nie będzie ponadto novum na terenie Sianożęt, które jak wiele innych nadmorskich miejscowości, podlega dynamicznym przekształceniom z wykorzystaniem technologii budowlanych analogicznych do projektowanej, tym samym realizacja przedsięwzięcia od strony ul. Sztormowej poprawi jej estetykę i nada nowoczesny charakter kurortu. Widoczność budynków od strony plaży, z uwagi na występowanie stosunkowo wysokiego wału wydmowego pokrytego drzewami, będzie istotnie ograniczona, co potwierdza przedstawiona w suplemencie do raportu o oś wizualizacja krajobrazowa. Realizacja inwestycji wiązać się będzie również z wprowadzeniem znacznej powierzchni terenów zielonych w centralnej części działki inwestycyjnej, co przyczyni się do złagodzenia zmian wprowadzonych w krajobrazie w wyniku realizacji obiektów kubaturowych. Analizowane działki inwestycyjne znajdują się w odległości około 80 m od brzegu Morza Bałtyckiego. Najbliższy ciek, tj. Malechowska Struga przepływa w odległości ok. 1,1 km na zachód od miejsca realizacji planowanych prac inwestycyjnych. Od najbliższego zbiornika wodnego, położonego na rzece Olszynka, dzieli przedmiotową inwestycję odległość ok. 5,6 km.

Przedmiotowy teren objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu ewidencyjnego Sianożęty i części obrębu Bagicz, ustanowionej uchwałą Rady Gminy Ustronie Morskie Nr XL111/302/2010 z dnia 22 października 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu ewidencyjnego Sianożęty i części obrębu Bagicz (Dz.U. Woj. Zachodniopom. Nr 133, poz. 2667). Działki inwestycyjne znajdują się w granicach jednostki elementarnej 3UT o przeznaczeniu pod zabudowę usług turystycznych z możliwością lokalizacji usług towarzyszących (gastronomii, handlu, sportu i rekreacji, rehabilitacyjnych, zdrowotnych i innych). Zamierzony sposób użytkowania terenu inwestycji jest zgodny z ustaleniami ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Z analizy danych przedstawionych w raporcie o oś 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.

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 pełnić będzie analogiczną funkcję do aktualnie występującej na przedmiotowym terenie, niejako stanowiąc zamiennik



zabudowy występującej w rejonie ul. Lotniczej w m. Sianożęty. W odniesieniu do przeprowadzonych badań terenowych należy uznać, że obszar przeznaczony pod planowaną inwestycję stanowi teren przekształcony i będący w trakcie przekształcenia o charakterze antropogenicznym i nie posiada ponadprzeciętnych walorów przyrodniczych. Ponadto zlokalizowany jest w bezpośrednim otoczeniu terenów pełniących analogiczną funkcję do projektowanej.

Przywołana uchwała wprowadza również zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych. Na terenie inwestycji występuje zieleń wysoka i niska urządzona w postaci drzew i krzewów towarzysząca występującej tam zabudowie usługowej. Realizacja inwestycji wymagać będzie usunięcia 415 szt. drzew w wieku od 10 do 50 lat oraz 515 m<sup>2</sup> krzewów ozdobnych, kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem i rozbiórką istniejących zabudowań, niemniej jednak ww. zadrzewienia nie stanowią zadrzewień śródpolnych (sama działka inwestycyjna nie stanowi ponadto gruntu rolnego), nadwodnych, czy przydrożnych, a uwzględniając ich charakter i pochodzenie z nasadzeń, a także planowane do wprowadzenia na przedmiotowym terenie nasadzenia zastępcze, należy uznać, iż ich ubytek nie będzie znaczący dla środowiska przyrodniczego.

Na terenie analizowanego obszaru chronionego krajobrazu obowiązuje także zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztorowym, przeciwpowodziowym lub przeciwosuwiskowym 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 rybacka. Zgodnie z informacjami przedstawionymi w uzupełnieniu do raportu ooś, teren inwestycji jest płaski, przy czym maksymalne różnice rzędnych terenu wynoszą 3,88 m. Projektowana zabudowa zostanie zrealizowana w dostosowaniu do aktualnie występujących rzędnych, przez co ukształtowanie powierzchni przedmiotowego obszaru pozostanie niezmienione. Tym samym objęty przedmiotowym wnioskiem zakres prac ziemnych nie spowoduje zmiany naturalnej rzeźby terenu, będącej jednym z celów ochrony w obszarze chronionego krajobrazu pn. „Koszaliński Pas Nadmorski”.

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

Na potrzeby realizacji niniejszej inwestycji wykonano badania geotechniczne i hydrogeologiczne podłoża gruntowego (17 otworów badawczych do głębokości od 8 do 10 m). W podłożu do zbadanej głębokości stwierdzono występowanie utworów czwartorzędowych wieku holocenińskiego, gdzie dominowały utwory pochodzenia antropogenicznego (nasypy z dominacją gleby i gliny z niewielkimi domieszkami gruzu i miejscami nasypy piaszczyste) lub rodzima gleba aluwialna oraz wieku plejstocenińskiego (głównie gliny, gliny pylaste, gliny piaszczyste, pyły piaszczyste, piaski i żwiry gliniaste z nielicznymi soczewkami wolnolodowcowych i zastoiskowych piasków). Podłoże terenu budują głównie grunty słabo przepuszczalne, w obrębie których woda występuje głównie w postaci różnej intensywności sączeń z laminacji piaszczystych w obrębie gruntów słabiej przepuszczalnych oraz w soczewkach nawodnionych piasków. Występujące w podłożu grunty charakteryzowały się na ogół wysokimi parametrami wytrzymałościowymi

(twardoplastyczne grunty spoiste zlokalizowane w poziomie posadowienia projektowanych budynków). W podłożu stwierdzono występowanie czterech warstw geotechnicznych, przy czym warstwa piasków drobnych i pylastych miała charakter soczewkowatych skupisk otoczonych warstwą glin pylastych i piaszczystych. Na terenie przedmiotowej działki do zbadanej głębokości (10 m - 12 m) nie nawiercono właściwej warstwy wodonośnej. W badanej strefie do głębokości posadowienia projektowanych budynków woda gruntowa występowała wyłącznie w niewielkich nawodnionych, nieciągłych soczewkach i przewarstwieniach piaszczystych, zlokalizowanych w obrębie gruntów spoistych w centralnej części terenu inwestycyjnego (otwory 2, 6, 15), a w południowej części obszaru występowały wyłącznie gliny. Miąższość większości soczewek nie przekraczała 30 cm. Były to w większości wody o naporowym charakterze, które podczas wierceń stabilizowały się na różnych głębokościach, co może potwierdzać brak ciągłości warstw prowadzących wodę. W strefie oddziaływania inwestycji brak ciągłej, przepuszczalnej warstwy wodonośnej, dla której można oszacować kierunek spływu wód gruntowych. Dodatkowo występowanie tych wód jest ściśle powiązane z warunkami atmosferycznymi, w związku z czym przewidywane wahania stabilizacji mogą sięgać nawet  $\pm 1,0$  m, a w suchych okresach część wód może zanikać.

Uwzględniając występujące na przedmiotowym obszarze warunki hydrogeologiczne, oraz warunki geotechniczne umożliwiające bezpośrednie posadowienia budynków należy uznać, że przedmiotowe przedsięwzięcie nie wpłynie w sposób istotny na obieg wody w gruncie. Na etapie realizacji inwestycji oddziaływanie na środowisko gruntowo-wodne ograniczone zostanie w wyniku etapowania realizacji poszczególnych budynków. Projektowane wykopy zostaną zabezpieczone przed napływem wód gruntowych dzięki wykonaniu ścianek szczelnych lub membrany pionowej, zapuszczonych na głębokość min. 1 m poniżej dna wykopów. Przeprowadzenie prac fundamentowych może wymagać przeprowadzenia krótkotrwałego odwodnienia wykopów (wypompowanie wody z niewielkich śródglinowych soczewek następować będzie wyłącznie z wewnątrz szczelnej obudowy wykopy), niemniej jednak związane z tym obniżenie poziomu wód gruntowych nie spowoduje wykroczenia wytworzonego leja depresji poza granice przedmiotowej nieruchomości gruntowej. Przed odprowadzeniem wód gruntowych z wykopów do sieci kanalizacji deszczowej winny być one podczyszczone z zawartej w nich zawiesiny z zastosowaniem osadnika, co wskazano jako warunek realizacji inwestycji.

Na etapie użytkowania projektowanej zabudowy wody opadowe i roztopowe z terenów zielonych odprowadzane będą powierzchniowo do ziemi, natomiast wody pochodzące z zanieczyszczonych nawierzchni twardych, po podczyszczeniu do poziomów normatywnych z substancji ropopochodnych i zawiesin, do gminnej sieci kanalizacji deszczowej. Uwzględniając stosunkowo niewielką powierzchnię zabudowy objętej przedmiotowym wnioskiem, jak również właściwości gruntów występujących na przedmiotowym terenie charakteryzujących się słabą przepuszczalnością oraz brak ciągłej przypowierzchniowej warstwy wodonośnej, w związku z realizacją inwestycji nie należy spodziewać się zmian wielkości zasilania warstw wodonośnych na etapie użytkowania przedmiotowej zabudowy skutkujących zmianą stosunków gruntowo-wodnych obszarów otaczających przedmiotową nieruchomość gruntową. Jednocześnie budynki wykonane zostaną w technologii białej wanny (płyta fundamentowa i ściany monolityczne), bez drenażu, co ograniczy napływ wód gruntowych do wykopów i konieczność stosowania odwodnień, jak również skróci czas trwania etapu realizacji inwestycji. Przy uwzględnieniu warunków realizacji przedsięwzięcia dotyczących sposobu prowadzenia prac ziemnych i ujętych w dalszej części niniejszego postanowienia, budowa projektowanych obiektów nie spowoduje trwałej zmiany stosunków wodnych poza granicami terenu zainwestowania.

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 niniejszą decyzją miejsca postoju 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 13, tj. oleje opadowe i odpady ciekłych paliw (z wyłączeniem olejów jadalnych oraz grup 05, 12 i 19); 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 o oś wynika, że zdecydowana większość wszystkich wytwarzanych na tym etapie odpadów stanowić będą odpady z grupy 15 i 17 (z uwagi na znaczny zakres prac rozbiórkowych przewidywane jest wytworzenie do 2224 Mg odpadów z rodzaju 17 01 07). W związku z realizacją inwestycji wnioskodawca przewiduje możliwość wytworzenia odpadów niebezpiecznych z rodzaju 13 02 08\* - inne oleje silnikowe przekładniowe i smarowe w ilości do 0,05 Mg/rok oraz z rodzaju 15 02 02\* - materiały filtracyjne i tkaniny do wycierania w ilości do 0,02 Mg/rok. 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 szlamów z separatorów oczyszczających wody opadowe w ilości do 3 m<sup>3</sup>/rok. Na terenie inwestycji zostaną zorganizowane miejsca tymczasowego magazynowania odpadów oraz prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów, a wytwarzane odpady będą przekazywane do zagospodarowania uprawnionym jednostkom.

Uwzględniając łącznie powyższe argumenty należy uznać, iż realizacja przedmiotowego przedsięwzięcia nie spowoduje naruszenia zakazów wprowadzonych w życie przywołaną powyżej uchwałą Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego, obowiązujących na terenie obszaru chronionego krajobrazu pn. „Koszaliński Pas Nadmorski”. W wyniku realizacji przedsięwzięcia powstanie zabudowa składająca się z budynków o 5 kondygnacjach nadziemnych, których wysokość nie przekroczy 22 m. Uwzględniając fakt lokalizacji inwestycji na obrzeżach miejscowości Sianożęty, na zapleczu będącej w fazie realizacji inwestycji analogicznego rodzaju, jak również uwzględniając walory architektoniczne projektowanej zabudowy należy uznać, że przedmiotowa inwestycja nie wpłynie negatywnie na lokalny krajobraz.

W miejscu realizacji inwestycji brak jest innych istniejących i proponowanych do



wyznaczenia form ochrony przyrody wymienionych w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r., poz. 916, ze zm.), takich jak parki narodowe, rezerwy przyrody, parki krajobrazowe, pomniki przyrody, stanowiska dokumentacyjne, użytki ekologiczne, obszary Natura 2000 oraz inne obszary chronionego krajobrazu. Przedmiotowa inwestycja zlokalizowana jest w odległości ok. 140 m od obszaru Natura 2000 PLH320017 „Trzebiatowsko-Kołobrzesci Pas Nadmorski”, wyznaczonego w celu zachowania siedlisk przyrodniczych oraz gatunków roślin i zwierząt wyszczególnionych w załączniku I i II Dyrektywy Siedliskowej. Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 31.03.2014 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 1,1 km w kierunku południowo-zachodnim od granic terenu inwestycji. 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 żadnych 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 o około 40 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 iw najbliższym sąsiedztwie działki inwestycyjnej, w związku z czym należy uznać, że analizowany teren inwestycyjny nie stanowi dogodnego siedliska dla występowania gatunków ptaków chronionych w ww. ostoi.

Na terenie inwestycji nie występują siedliska dogodne dla bytowania ptaków, takie jak tworzące enklawy grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych, łąki, pastwiska, lasy, zbiorniki wodne, czy grunty orne. Mimo obecności drzew i krzewów w toku inwentaryzacji ornitologicznej nie stwierdzono gniazdowania ptaków na planowanym do przekształcenia obszarze, co z pewnością mogło wiązać się z lokalizacją inwestycji na terenie silnie zurbanizowanym, nieatrakcyjnym pod względem siedliskowym dla omitofauny. Uwzględniając nieznaczną wysokość projektowanej zabudowy, a także ekranujące działanie drzew znajdujących się na wale wydmowym oddzielającym teren inwestycji 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. Najbliższe tereny podlegające ochronie akustycznej występują w bezpośrednim otoczeniu działek inwestycyjnych i są to tereny przeznaczone pod usługi turystyczne z możliwością lokalizacji usług towarzyszących (usług gastronomii, handlu, sportu i rekreacji, rehabilitacyjnych, zdrowotnych i innych) oznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolami literowymi 2UT, 4UT, 5UT, a także teren plaży, wydm i lasów ochronnych w pasie technicznym brzegu morskiego oznaczony symbolem literowym IUTp. Ponadto w sąsiedztwie projektowanej zabudowy znajduje się teren oznaczony w planie miejscowym symbolem literowym 11UTM przeznaczony pod zabudowę usług turystycznych z lokalizacją zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Wyżej przywołane tereny są zabudowane, w związku z czym podlegają ochronie przed hałasem. Z uwagi na zakładany około 3-letni okres budowy, w celu ograniczenia akustycznego oddziaływania przedsięwzięcia w fazie budowy, inwestor będzie prowadził prace budowlane stanowiące źródła emisji hałasu wyłącznie w porze dziennej, tj. między godziną 6.00, a 22.00, co określono jako warunek realizacji inwestycji w niniejszym postanowieniu.

Przedłożona w sprawie dokumentacja zawierała wyniki analizy oddziaływania projektowanej inwestycji podczas jej eksploatacji na klimat akustyczny, na podstawie których określony został zasięg akustycznego oddziaływania przedmiotowej inwestycji. Dla terenów zabudowy rekreacyjno-wypoczynkowej oraz mieszkalno-usługowych sąsiadujących z terenem inwestycyjnym, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, tj. rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 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 o oś źródłami hałasu w trakcie eksploatacji przedsięwzięcia będą źródła liniowe, tj. ruch pojazdów samochodowych poruszających się w obrębie dróg dojazdowych do miejsc postojowych oraz parkingów podziemnych. W celu wykonania analizy akustycznej przyjęto do obliczeń maksymalne możliwe natężenie ruchu pojazdów osobowych na terenie inwestycji na poziomie 780 szt., który następnie rozdzielono na poszczególne drogi dojazdowe do garaży podziemnych oraz miejsc postojowych naziemnych, przy czym natężenie ruchu pojazdów w porze nocnej założono na poziomie 1% natężenia ruchu w porze dziennej. Hałas z projektowanych obiektów generowany będzie również przez źródła punktowe, do których zaliczono zlokalizowane na dachach projektowanych budynków wentylatory — klimatyzatory (68 szt.) o maksymalnej mocy akustycznej równej 60 dB każdy, niemniej jednak uwzględniając lokalizację ww. źródeł na dachu budynku, którego płaszczyzna działa odbijająco oraz wysokość, na której zlokalizowane będą ww. źródła udział ww. emisji w poziomie hałasu odbieranym na wysokości 4 m na granicy terenów podlegających ochronie akustycznej będzie niewielki. Wyniki przeprowadzonej analizy akustycznej wskazały jednoznacznie, że projektowane przedsięwzięcie w fazie eksploatacji nie spowoduje przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na najbliższych położonych terenach podlegających ochronie w tym zakresie, również przy uwzględnieniu kumulacji oddziaływań wynikającej z użytkowania będących aktualnie w fazie realizacji budynków A i B, zlokalizowanych w północnej części terenu inwestycyjnego (w obliczeniach uwzględniono zwiększone natężenie ruchu pojazdów na terenie inwestycji oraz hałas związany z eksploatacją łącznie 100 szt. wentylatorów dachowych, których 32 szt. zaprojektowano na dachach budynków A i B).

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 eksploatowanych na potrzeby ogrzewania i ciepłej wody użytkowej, których wyloty emitorów zlokalizowane zostaną na projektowanych budynkach na wysokości ok. 17 m 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 6 szt. przewodów kominowych o średnicy wewnętrznej równej ok. 4,8 m. W przedłożonej dokumentacji przeanalizowano poziom emisji zanieczyszczeń gazowych i pyłowych do powietrza atmosferycznego w związku z eksploatacją przedmiotowej inwestycji. W obliczeniach uwzględniono aktualne tło zanieczyszczeń w powietrzu atmosferycznym, określone zgodnie z pismem inspekcji ochrony środowiska, jak również oddziaływania na jakość powietrza wynikające z użytkowania będącej w realizacji zabudowy (budynku A i B) (m.in. uwzględniono emisje związane ze spalaniem większych ilości gazu - na potrzeby oceny skumulowanego oddziaływania inwestycji na środowisko przyjęto, że przewidywane zużycie gazu na potrzeby użytkowania kompleksu zabudowy wyniesie około 4000 m<sup>3</sup>/rok, jak również większe natężenie ruchu pojazdów na przedmiotowym terenie związane z użytkowaniem budynków A i B). Zarówno w przypadku tlenków azotu, jak również tlenku węgla, węglowodorów aromatycznych i alifatycznych, dwutlenku siarki, pyłu PM10, benzenu, na etapie użytkowania przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego nie przewiduje się przekroczenia wartości dopuszczalnych, wymienionych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 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 miejscowościach nadmorskich, jakim są Sianożęty. 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 45% powierzchni terenu inwestycji. Przedmiotowa inwestycja, ze względu na jej charakter, nie należy do przedsięwzięć mogących powodować ryzyko poważnej awarii lub katastrof naturalnych i budowlanych.

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. Prace obejmujące swoim zakresem usunięcie drzew z przedmiotowego terenu zrealizować poza sezonem lęgowym ptaków.
3. Na terenie przedmiotowych nieruchomości gruntowych dokonać nasadzeń kompensacyjnych sadzonkami rodzimych gatunków drzew dostosowanych do typu siedliska w stosunku 1:1 (jedno nasadzenie za jeden wycięty pień).
4. 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.
5. Prace budowlano-montażowe oraz transport materiałów budowlanych prowadzić wyłącznie w porze dziennej, w godz. 6.00 - 22.00.
6. 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.
7. 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.
8. Wyposażyć budowę w przenośne sanitariaty, w których ścieki bytowe będą gromadzone w szczelnym zbiorniku bezodpływowym i który będzie regularnie opróżniany przez uprawniony podmiot.
9. Odpady z terenu budowy należy gromadzić w wydzielonym miejscu posiadającym szczelne podłoże i regularnie oddawać do utylizacji.
10. Wody opadowe i deszczowe z terenów utwardzonych. Przed odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej powinny być podczyszczone w separatorach substancji ropopochodnych.
11. 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.

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

1. Przedmiotową zabudowę zaprojektować jako sześć pięciokondygnacyjnych budynków o wysokości do 21,5 m n.p.t. Budynki C-H zaprojektować z podpiwniczeniem (jedna kondygnacja) przeznaczonym na garaże podziemne i funkcje magazynowo-techniczne, przy czym w podpiwniczeniu projektowanej

zabudowy, tj. pod budynkami C i G (w obrysie) zrealizować odpowiednio po 9 szt. miejsc postojowych, pod budynkami D i E (w obrysie i poza nim) - odpowiednio po 110 szt. miejsc postojowych, pod budynkami F i H (w obrysie i poza nim) odpowiednio po 95 szt. miejsc postojowych. W ramach prac adaptacyjnych części kondygnacji podziemnych budynków A i B dodatkowo zrealizować 57 szt. miejsc postojowych w garażu podziemnym.

2. Projektowane obiekty budowlane oraz infrastrukturę im towarzyszącą zrealizować w dostosowaniu do aktualnych rzędnych terenu, a w przypadku konieczności dokonania zmian rzędnych terenu na etapie realizacji inwestycji, po jej zakończeniu ukształtowanie terenu inwestycji przywrócić do stanu sprzed rozpoczęcia prac ziemnych.
  3. Na etapie użytkowania projektowanej zabudowy dopuszcza się eksploatację następujących zewnętrznych, zorganizowanych, punktowych źródeł hałasu: do 68 szt. wentylatorów dachowych o mocy akustycznej do 60 dB(A) każdy, rozmieszczonych centralnie na dachach projektowanych budynków w następującej konfiguracji - budynek D - do 18 szt., budynek E - do 20 szt., budynek F - do 15 szt., budynek H - do 15 szt.
  4. Ścieki sanitarne z projektowanych budynków odprowadzać poprzez projektowane przyłącze do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej.
  5. 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 165 l/s.
  6. Ogrzewanie projektowanych budynków realizować z wykorzystaniem do 8 szt. kotłowni kaskadowych zasilanych paliwem gazowym, o mocy do 250 kW każda.
- 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 o oś. 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.

## UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 21 stycznia 2021 r. JWW DEVELOPMENT Sp. z o.o. Sp. Kom. zwróciła się do Wójta Gminy Ustronie Morskie w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na „**Realizacji zespołu budynków usług turystycznych – zabudowa apartamentowa z usługami w parterze oraz garażami podziemnymi wraz z niezbędną infrastrukturą pn. Perłowa Przystań**” na działkach 631; 632; 633; 162 / 12; 162 / 21; 162 / 23; 162 / 26; 162 / 27 i 162 / 28, obręb Sianożęty

09 lutego 2021 r. zostało wszczęte postępowanie administracyjne w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla ww. przedsięwzięcia znak GOSiR.RŚ.6220.02.2021.

Na podstawie § 3 ust 1 pkt 58, 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 09 lutego 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 wywieszane na tablicy ogłoszenia sołectwa Sianożęty 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.6220.02.2021.01 do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie oraz pismem GOSiR.RŚ.6220.02.2021.02 do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Kołobrzegu oraz pismem GOSiR.RŚ.6220.02.2021.03 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 opinią SZ.ZZŚ.2.4360.49.2021.DL z dnia 22 lutego 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.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Kołobrzegu opinią z dnia 25 lutego 2021 r. nr NZNS.9022.4.7.2021 nie stwierdził potrzeby sporządzenia oceny oddziaływania na środowisko dla inwestycji polegającej na realizacji zespołu budynków usług turystycznych – zabudowa apartamentowa z usługami w parterze oraz garażami podziemnymi wraz z



niezbędną infrastrukturą pn. Perłowa Przystań na działkach 631; 632; 633; 162 / 12; 162 / 21; 162 / 23; 162 / 26; 162 / 27 i 162 / 28, obręb Sianożęty

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie postanowieniem z dnia 26 lutego 2021 r. WST-K.4220.56.2021.MK stwierdził potrzebę sporządzenia oceny – raportu oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia i określił zakres raportu.

Wójt Gminy Ustronie Morskie postanowieniem GOSiR.RŚ.6220.02.2021.05 z dnia 08 marca 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.4220.56.2021.MK z dnia 26 lutego 2021 r.

08 marca 2021 r. zostało wydane obwieszczenie GOSiR.RS.6220.02.2021.07 Wójta Gminy Ustronie Morskie zawiadamiające strony postępowania o wydaniu postanowienia w sprawie stwierdzenia potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia realizacji zespołu budynków usług turystycznych – zabudowa apartamentowa z usługami w parterze oraz garażami podziemnymi wraz z niezbędną infrastrukturą pn. Perłowa Przystań na działkach 631; 632; 633; 162 / 12; 162 / 21; 162 / 23; 162 / 26; 162 / 27 i 162 / 28, obręb Sianożęty. Obwieszczenie wywieszono na tablicy ogłoszeń tutejszego urzędu, poinformowano strony poprzez wywieszenie obwieszczenia na tablicy ogłoszeń sołectwa Sianożęty oraz zamieszczono na stronie internetowej BIP.

08 marca 2021 r. Wójt Gminy Ustronie Morskie wydał postanowienie GOSiR.RŚ.6220.02.2021.06 o zawieszeniu postępowania administracyjnego w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na realizacji zespołu budynków usług turystycznych – zabudowa apartamentowa z usługami w parterze oraz garażami podziemnymi wraz z niezbędną infrastrukturą pn. Perłowa Przystań na działkach 631; 632; 633; 162 / 12; 162 / 21; 162 / 23; 162 / 26; 162 / 27 i 162 / 28, obręb Sianożęty, Gmina Ustronie Morskie do czasu przedłożenia przez Wnioskodawcę raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko. Postanowienie wywieszono na tablicy ogłoszeń tutejszego urzędu, poinformowano strony oraz zamieszczono na stronie internetowej BIP.

13 lipca 2021 r. wnioskodawca JWW DEVELOPMENT Sp. z o.o. Sp. Kom. przesłała raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko dla przedmiotowej inwestycji.

Wójt Gminy Ustronie Morskie 26 lipca 2021 r. wydał postanowienie GOSiR.RŚ.6220.02.2021.08 w sprawie wznowienia postępowania administracyjnego w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach na realizację przedsięwzięcia polegającego na realizacja zespołu budynków usług turystycznych – zabudowa apartamentowa z usługami w parterze oraz garażami podziemnymi wraz z niezbędną infrastrukturą pn. Perłowa Przystań na działkach 631; 632; 633; 162 / 12; 162 / 21; 162 / 23; 162 / 26; 162 / 27 i 162 / 28, obręb Sianożęty, Gmina Ustronie Morskie. W/w postanowienie otrzymały również strony postępowania poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń sołectwa Sianożęty jak również wywieszono na tablicy ogłoszeń tutejszego urzędu i zamieszczono na stronie internetowej BIP.

26 lipca 2021 r. obwieszczeniem GOSiR.RŚ.620.02.2021.09 podał do publicznej wiadomości informację o wyłożeniu do wglądu oraz o możliwości zapoznania się z raportem o oddziaływaniu na środowisko realizacji zespołu budynków usług turystycznych – zabudowa apartamentowa z usługami w parterze oraz garażami podziemnymi wraz z niezbędną

infrastrukturą pn. Perłowa Przystań na działkach 631; 632; 633; 162 / 12; 162 / 21; 162 / 23; 162 / 26; 162 / 27 i 162 / 28, obręb Sianożęty, Gmina Ustronie Morskie

26 lipca 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.6220.02.2021.10).

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie pismem WST-K.4221.39.2021.BM z dnia 26 sierpnia 2021 r. wezwał do uzupełnienia brakujących dokumentów i złożenia stosownych wyjaśnień. Wójt Gminy Ustronie Morskie na podstawie wezwania Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska pismem GOSiR.RŚ.6220.02.2021.11. z dnia 08 września 2021 r. wezwał wnioskodawcę o uzupełnienie i przesłanie stosownych dokumentów i wyjaśnień.

23 września 2021 r. pismem GOSiR.RŚ.6220.02.2021.12 przesłano do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska uzupełnieni i wyjaśnienia przedłożone do tutejszego urzędu przez Wnioskodawcę.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie pismem WST-K.4221.27.2021.BM.2 z dnia 21 października 2021 r. wezwał ponownie do uzupełnienia przedłożonego raportu o oddziaływanie przedmiotowego przedsięwzięcia na środowisko i określił zakres uzupełnienia. Wójt Gminy Ustronie Morskie na podstawie wezwania Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska pismem GOSiR.RŚ.6220.02.2021.13. z dnia 27 października 2021 r. wezwał wnioskodawcę o uzupełnienie.

10 grudnia 2021 r. Pełnomocnik wnioskodawcy wniósł do tutejszego urzędu o przedłużenie terminu na przekazanie stosownych wyjaśnień do dnia 17 grudnia 2021 r. . Pismem GOSiR.RŚ.6220.02.2021.14 z dnia 13 grudnia 2021 r. Wójt Gminy wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych o przedłużenie terminu na dostarczenie wyjaśnień.

15 grudnia 2021 r. pismem WST-K.4221.39.2021.BM.3 Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie przychylił się do prośby na przesunięcie terminu na uzupełnienie i wyznaczył nowy termin tj. 17 grudnia 2021 r.

20 grudnia 2021 r. wnioskodawca wniósł ponownie do tutejszego urzędu o przedłużenie terminu na przekazanie stosownych wyjaśnień. Pismem GOSiR.RŚ.6220.02.2021.15 z dnia 22 grudnia 2021 r. Wójt Gminy wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych o przedłużenie terminu na dostarczenie wyjaśnień do dnia 07 stycznia 2022 r.

27 grudnia 2021 r. pismem WST-K.4221.39.2021.BM.4 Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie przychylił się do prośby na przesunięcie terminu na uzupełnienie i wyznaczył nowy termin tj. 07 stycznia 2022 r.

11 stycznia 2022 r. pismem GOSiR.RŚ.6220.02.2021.16 przesłano do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych uzupełnienia przesłane przez wnioskodawcę dotycząca przedsięwzięcia realizacji zespołu budynków usług turystycznych – zabudowa apartamentowa z usługami w parterze oraz garażami podziemnymi wraz z niezbędną infrastrukturą pn. Perłowa Przystań na działkach 631; 632; 633; 162 / 12; 162 / 21; 162 / 23; 162 / 26; 162 / 27 i 162 / 28, obręb Sianożęty, Gmina Ustronie Morskie.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie pismem WST-K.4221.39.2021.BM.4 z dnia 16 lutego 2022 r. poinformował tutejszy urząd że nie może rozpatrzyć złożonego wniosku w wyznaczonym terminie ze względu na obszerny materiał dowodowy i wyznaczył nowy termin rozpatrzenia do dnia 04 marca 2022 r.

21 lutego 2022 r. pismem WST-K.4221.39.2022.BM.5 Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie wniósł o wyjaśnienie i przesłanie wyjaśnień do zgromadzonego materiału w sprawie przedmiotowego przedsięwzięcia.

03 marca 2022 r. pismem GOSiR.RŚ.6220.02.2021.17 przesłano do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych stosowne wyjaśnienia.

08 kwietnia 2022 r. pismem WST-K.4221.39.2022.BM.6 Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie ponownie wezwał do przesłania wyjaśnień do zgromadzonego materiału w sprawie przedmiotowego przedsięwzięcia.

19 kwietnia 2022 r. pismem GOSiR.RŚ.6220.02.2021.18 wystąpiono do wnioskodawcy o ustosunkowanie się do pisma RDOŚ znak WST-K.4221.39.2022.BM.6 z dnia 08 kwietnia 2022 r. i przedłożenia do tutejszego organu wyjaśnień.

10 grudnia 2021 r. Pełnomocnik wnioskodawcy wniósł do tutejszego urzędu o przedłużenie terminu na przekazanie stosownych wyjaśnień do dnia 17 grudnia 2021 r. . Pismem GOSiR.RŚ.6220.02.2021.14 z dnia 13 grudnia 2021 r. Wójt Gminy wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych o przedłużenie terminu na dostarczenie wyjaśnień.

17 maja 2022 r. pismem GOSiR.RŚ.6220.02.2021.19 przesłano do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych uzupełnienia przesłane przez wnioskodawcę dotycząca przedsięwzięcia realizacji zespołu budynków usług turystycznych – zabudowa apartamentowa z usługami w parterze oraz garażami podziemnymi wraz z niezbędną infrastrukturą pn. Perłowa Przystań na działkach 631; 632; 633; 162 / 12; 162 / 21; 162 / 23; 162 / 26; 162 / 27 i 162 / 28, obręb Sianożęty, Gmina Ustronie Morskie.

28 czerwca 2022 r. pismem WST-K.4221.39.2022.BM.8 Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie wezwał do przedłożenia kopii skorygowanego wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach oraz raportu o oddziaływanie na środowisko wyłącznie do zabudowy projektowanej w granicach terenu inwestycyjnego oraz wyjaśnień do zgromadzonego materiału w sprawie przedmiotowego przedsięwzięcia.

05 lipca 2022 r. pismem GOSiR.RŚ.6220.02.2021.20 wystąpiono do wnioskodawcy o ustosunkowanie się do pisma RDOŚ znak WST-K.4221.39.2022.BM.8 z dnia 28 czerwca 2022 r. i przedłożenia do tutejszego organu wyjaśnień i dokumentów celem przesłania do RDOŚ.

11 lipca 2022 r. pismem GOSiR.RŚ.6220.02.2021.21 przesłano do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych uzupełnienia przesłane przez wnioskodawcę dotycząca przedsięwzięcia realizacji zespołu budynków usług turystycznych – zabudowa apartamentowa z usługami w parterze oraz garażami podziemnymi wraz z niezbędną infrastrukturą pn. Perłowa Przystań na działkach 631; 632; 633; 162 / 12; 162 / 21; 162 / 23; 162 / 26; 162 / 27 i 162 / 28, obręb Sianożęty, Gmina Ustronie Morskie.

11 sierpnia 2022 r. pismem WST-K.4221.39.2022.BM.9 Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie wezwał ponownie do przedłożenia kopii skorygowanego wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach oraz raportu o oddziaływanie na



środowisko wyłącznie do zabudowy projektowanej w granicach terenu inwestycyjnego oraz wyjaśnień do zgromadzonego materiału w sprawie przedmiotowego przedsięwzięcia.

30 sierpnia 2022 r. pismem GOSiR.RŚ.6220.02.2021.22 wystąpiono do wnioskodawcy o ustosunkowanie się do pisma RDOŚ znak WST-K.4221.39.2022.BM.9 z dnia 11 sierpnia 2022 r. i przedłożenia do tutejszego organu wyjaśnień i dokumentów celem przesłania do RDOŚ.

21 września 2022 r. wnioskodawca wniósł do tutejszego urzędu o przedłużenie terminu na przekazanie stosownych dokumentów wyjaśnień. Pismem GOSiR.RŚ.6220.02.2021.23 z dnia 22 września 2022 r. Wójt Gminy wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych o przedłużenie terminu na dostarczenie wyjaśnień i dokumentów do dnia 15 października 2022 r.

28 września 2022 r. pismem WST-K.4221.39.2021.BM.10 Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie przychylił się do prośby na przesunięcie terminu na uzupełnienie i wyznaczył nowy termin tj. 15 października 2022 r.

12 października 2022 r. wnioskodawca ponownie wniósł do tutejszego urzędu o przedłużenie terminu na przekazanie stosownych dokumentów i wyjaśnień oraz wycofał pełnomocnictwo dla Pana Marcina Rachuty do reprezentowania w sprawie. Pismem GOSiR.RŚ.6220.02.2021.24 z dnia 14 października 2022 r. Wójt Gminy wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych o przedłużenie terminu na dostarczenie wyjaśnień i dokumentów do dnia 31 grudnia 2022 r.

24 października 2022 r. pismem WST-K.4221.39.2021.BM.11 Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie przychylił się do prośby na przesunięcie terminu na uzupełnienie i wyznaczył nowy termin tj. 31 grudnia 2022 r.

28 grudnia 2022 r. pismem GOSiR.RŚ.6220.02.2021.25 przesłano do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych wyjaśnienia i uzupełnienia przesłane przez wnioskodawcę dotycząca przedsięwzięcia realizacji zespołu budynków usług turystycznych – zabudowa apartamentowa z usługami w parterze oraz garażami podziemnymi wraz z niezbędną infrastrukturą pn. Perłowa Przystań na działkach 631; 632; 633; 162 / 12; 162 / 21; 162 / 23; 162 / 26; 162 / 27 i 162 / 28, obręb Sianożęty, Gmina Ustronie Morskie.

31 stycznia 2023 r. pismem GOSiR.RŚ.6220.02.2021.26 przesłano do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych dostarczoną przez wnioskodawcę autokorektę do przesłanych 28 grudnia 2022 r. dokumentów w sprawie.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie 20 lutego 2023 r. wydał postanowienie WST-K.4221.39.2021.BM.12 uzgadniające realizację przedsięwzięcia oraz określił warunki realizacji przedsięwzięcia.

W dniu 01 marca 2023 r. Wójt Gminy Ustronie Morskie zawiadomieniem GOSiR.RŚ.6220.02.2021.27 wydał zawiadomienie o zakończeniu postępowania dowodowego w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na realizacji zespołu budynków usług turystycznych - zabudowy apartamentowej z usługami w parterze oraz garażami podziemnymi wraz z niezbędną infrastrukturą pn. „Perłowa Przystań”, projektowanego w granicach działek ew. nr: 631 (po podziale: 631/1 i 631/2), 632 (po podziale: 632/1 i 632/2), 633, 162/12, 162/21 (po podziale 162/32 i 162/33), 162/23, 162/26, 162/27, 162/28 obr. Sianożęty, gmina Ustronie Morskie

Strony toczącego się postępowania zgodnie z art.74 ust.3 ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 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. 2000 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 Sianożęty, jak również umieszczone na stronie internetowej [www.ustronie-morskie.pl](http://www.ustronie-morskie.pl) oraz BIP. Strony nie skorzystały z przysługującego im prawa. Podczas całego postępowania administracyjnego w wyznaczonym terminie żadna ze stron postępowania, jak również organizacje ekologiczne nie złożyły żadnych uwag ani wniosków.

W dniu 20 kwietnia 2023 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 **realizacji zespołu budynków usług turystycznych - zabudowę apartamentowej z usługami w parterze oraz garażami podziemnymi wraz z niezbędną infrastrukturą pn. „Perłowa Przystań”, projektowanego w granicach działek ew. nr: 631 (po podziale: 631/1 i 631/2), 632 (po podziale: 632/1 i 632/2), 633, 162/12, 162/21 (po podziale 162/32 i 162/33), 162/23, 162/26, 162/27, 162/28 obr. Sianożęty, gmina Ustronie Morskie**

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

Załącznikiem do niniejszej decyzji jest charakterystyka przedsięwzięcia.

WÓJT GMINY  
  
mgr Beata Berkowska

### **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. JWW DEVELOPMENT Sp. z o.o. Sp. Kom.
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



**Charakterystyka przedsięwzięcia pn realizacji zespołu budynków usług turystycznych - zabudowy apartamentowej z usługami w parterze oraz garażami podziemnymi wraz z niezbędną infrastrukturą pn. „Perłowa Przystań”, projektowanego w granicach działek ew. nr: 631 (po podziale: 631/1 i 631/2), 632 (po podziale: 632/1 i 632/2), 633, 162/12, 162/21 (po podziale 162/32 i 162/33), 162/23, 162/26, 162/27, 162/28 obr. Sianożęty, gmina Ustronie Morskie**

Planowane przedsięwzięcie obejmuje swoim zakresem rozbudowę będącej w fazie realizacji zabudowy usług turystycznych wraz z niezbędną infrastrukturą o 6 szt. budynków oznaczonych symbolami literowymi C, D, E, F, G, H oraz częściową zmianę funkcji powierzchni obecnie realizowanych kondygnacji podziemnych budynków A i B z magazynowej na parkingową. Tym samym przedmiotowe przedsięwzięcie stanowi trzeci planowany etap realizacji większego zamierzenia inwestycyjnego, w ramach którego inwestor uzyskał dwa pozwolenia na budowę (etap I - decyzja z dnia 04.11.2020 r., znak: B.6740.00625.2020, etap II - decyzja z dnia 20.10.2022 r.), przy czym pierwszy i drugi etap realizacji zamierzenia inwestorskiego zostały rozpoczęte i nie są przedmiotem niniejszego postępowania.

Uwzględniając fakt, że przedmiotem wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach może być wyłącznie przedsięwzięcie planowane, dla którego możliwe jest określenie i wdrożenie określonych warunków realizacji środowiska zapewniających właściwą ochronę środowiska, w niniejszym postępowaniu poddano ocenie wpływu na środowisko etapu użytkowania ww. parkingów planowanych do rozbudowy w obrysie i poza obrysem budynków A i B, natomiast pozostałe aspekty oddziaływań oceniano wyłącznie w kontekście wystąpienia zjawiska kumulacji oddziaływań zabudowy realizowanej/zrealizowanej z zabudową projektowaną w ramach przedmiotowego wniosku (tj. oddziaływanie na stosunki wodne na etapie użytkowania zabudowy w kondygnacjach podziemnych budynków A-H).

Inwestycja objęta niniejszym wnioskiem o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zaprojektowana została w granicach działek ew. nr 631, 632, 633, 162/12, 162/21, 162/23, 162/26, 162/27, 162/28 obr. Sianożęty, gmina Ustronie Morskie. Obszar inwestycji stanowi teren przekształcony, zagospodarowany i zabudowany budynkami ośrodków wypoczynkowych, obiektami sportu i rekreacji, które planuje się poddać rozbiórce.

W ramach przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego (etap III) planowana jest realizacja zabudowy o łącznej powierzchni (mierzonej po obrysie projektowanych budynków) liczącej 8916 m<sup>2</sup>, w tym budynku C o powierzchni 1138 m<sup>2</sup>, budynku D o powierzchni 1587 m<sup>2</sup>, budynku E o powierzchni 1677 m<sup>2</sup>, budynku F o powierzchni 1417 m<sup>2</sup>, budynku G o powierzchni 822 m<sup>2</sup>, budynku H o powierzchni 1417 m<sup>2</sup>. Zgodnie z informacjami przedłożonymi w uzupełnieniu do suplementu do raportu oos przedłożonym w dniu 31.01.2023 r. w ramach przedmiotowego wniosku planowana jest realizacja kondygnacji podziemnej w obrysie i poza obrysem ww. budynków o następujących powierzchniach: budynek C - 1138 m<sup>2</sup> (w obrysie), budynek D - 1587 m<sup>2</sup> (w obrysie) i 1561 m<sup>2</sup> (poza obrysem), budynek E - 1677 m<sup>2</sup> (w obrysie) i 1656 m<sup>2</sup> (poza obrysem), budynek F - 1412 m<sup>2</sup> (w obrysie) i 1348 m<sup>2</sup> (poza obrysem), budynek G - 822 m<sup>2</sup> (w obrysie), budynek H - 1414 m<sup>2</sup> (w obrysie) i 1348 m<sup>2</sup> (poza obrysem). W ramach realizacji budynku A (etap I) inwestor uzyskał pozwolenie na budowę parkingu podziemnego o powierzchni 1572,94 m<sup>2</sup>, którą

aktualnie planuje zwiększyć o ok. 732 m<sup>2</sup>, dokonując zmian aranżacji pomieszczeń podziemnych o funkcji magazynowej na funkcję postojową dla samochodów osobowych (rezygnacja z wykonania ścian działowych oddzielających od siebie powierzchnie magazynowe, techniczne i inne niż parkingowe, malowanie pasów dróg wewnętrznych hal garażowych i miejsc postojowych, znaków informacyjnych, instalacja odpowiedniego oświetlenia i oznakowania). Pozostała powierzchnia kondygnacji podziemnej będzie pełnić funkcję magazynową, zgodnie z uzyskanym pozwoleniem na budowę. Analogiczną wielkość powierzchni parkingowej, tj. 2305 m<sup>2</sup>, zaprojektowano aktualnie w obrysie i poza obrysem budynku B, przy czym na podstawie obowiązującego pozwolenia na budowę aktualnie realizowany jest parking podziemny na powierzchni 1684,23 m<sup>2</sup>, co oznacza, iż w ramach przedsięwzięcia objętego przedmiotowym wnioskiem planowana jest zmiana funkcji istniejącej kondygnacji podziemnej na powierzchni ok. 621 m<sup>2</sup>. Aktualnie w ramach obowiązujących pozwoleń na budowę dla etapu I i II realizacji zamierzenia inwestorskiego, inwestor realizuje 133 szt. miejsc postojowych w kondygnacjach podziemnych budynków A i B (w obrysie i poza nim), przy czym planowana, docelowa liczba miejsc parkingowych pod ww. budynkami wyniesie 190 szt.

Przedmiotowy teren objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu ewidencyjnego Sianożęty i części obrębu Bagicz, ustanowionego uchwałą Rady Gminy Ustronie Morskie Nr XLIII/302/2010 z dnia 22 października 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu ewidencyjnego Sianożęty i części obrębu Bagicz (Dz.U. Woj. Zachodniopom. Nr 133, poz. 2667). Działki inwestycyjne znajdują się w granicach jednostki elementarnej 3UT o przeznaczeniu pod zabudowę usług turystycznych z możliwością lokalizacji usług towarzyszących (gastronomii, handlu, sportu i rekreacji, rehabilitacyjnych, zdrowotnych i innych). Zamierzony sposób użytkowania terenu inwestycji jest zgodny z ustaleniami ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Z analizy danych przedstawionych w raporcie o oś 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.

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.

WÓJT GMINY  
*mm*  
mgr Bernadeta Burkowska

