

Ustronie Morskie, dnia 13.06.2024 r.

PR.6220.17.2022.PRI

DECYZJA
o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację
przedsięwzięcia

Na podstawie art.104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz.U z 2024r. poz. 572), dalej zwanej Kpa, zgodnie z art. 71 ust. 2 pkt 2, art. 75 ust. 1 pkt 4 oraz art. 82, art. 85 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t. j. Dz.U. z 2023 r., poz. 1094), dalej zwanej ustawą ooś, oraz §3 ust. 1 pkt 58 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 poz.1839) po rozpatrzeniu wniosku ATM Baltic Sp. z o.o., ul. Dwa Światy 1, 55-040 Bielany Wrocławskie, złożonego przez pełnomocnika: Piotr Marciniak, ul. Wypiańskiego 10/9, 60-749 Poznań, (obecnie pełnomocnikiem jest: Piotr Litoborski, Litoborski i Partnerzy Biuro Architektoniczne, ul. Wypiańskiego 10/9, 60-749 Poznań – pełnomocnictwo z dnia 06.06.2023 r.), dotyczącego wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na „Budowie zespołu budynków usług turystycznych z lokalami apartamentowymi przy ul. Lotniczej w Sianożętach, dz. nr ewid. 162/1 obręb 0028 Sianożęty, gm. Ustronie Morskie”

USTALAM

środowiskowe uwarunkowania zgody na realizację przedsięwzięcia polegającego na:
„Budowie zespołu budynków usług turystycznych z lokalami apartamentowymi przy ul. Lotniczej w Sianożętach, dz. nr ewid. 162/1 obręb 0028 Sianożęty, gm. Ustronie Morskie”, oraz określam :

1. Rodzaj i miejsce realizacji przedsięwzięcia :

Teren przedsięwzięcia położony jest w gminie Ustronie Morskie, w miejscowości Sianożęty, na działce o numerze ewid. 162/1. Łączna powierzchnia przedsięwzięcia wynosi około 1,59903 ha. Grunty pod wskazane przedsięwzięcie nie są obecnie użytkowane, porośnięte są mozaiką płatów zadrzewień i zbiorowisk o charakterze łąkowo-zaroślowym z dużym udziałem gatunków ruderalnych. Obszar planowanego przedsięwzięcia znajduje się na terenie nadmorskim. Teren przeznaczony pod zabudowę usług turystycznych jest obecnie niezagospodarowany. Wzdłuż zachodniej granicy działki nr 162/1 przebiega dzika ścieżka dla pieszych dochodząca bezpośrednio do zejścia na plażę. Tereny po wschodniej i południowej stronie przedsięwzięcia są zabudowane domkami letniskowymi i budynkami usług turystycznych. Tereny po zachodniej stronie są niezabudowane, są to rozległe tereny nieużytkowane, porośnięte drzewami i roślinnością trawiastą. Teren inwestycji od plaży nadbałtyckiej oddziela promenada – ciąg pieszo-rowerowy oraz klif porośnięty drzewami. Teren przedsięwzięcia jest częściowo uzbrojony w sieć elektroenergetyczną niskiego napięcia. Doprowadzona istniejąca sieć wodociągowa i kanalizacji sanitarnej przebiega w ulicy Lotniczej wzdłuż działki przeznaczonej pod inwestycję. Sieć telefoniczna przebiega na północ od planowanej inwestycji, wzdłuż ciągu pieszo-rowerowego. W najbliższym sąsiedztwie nie ma doprowadzonej sieci gazowej.

Obszar opracowania na części działki znajduje się w granicach pasa technicznego brzegu morskiego, zawiera elementy zagospodarowania terenu oraz infrastruktury technicznej. Planowana zabudowa nie wkracza jednak w teren pasa technicznego.

W ramach inwestycji planuje się:

- zabudowę usługową wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą;
- indywidualne miejsca parkingowe dla samochodów osobowych zlokalizowane w podziemnej hali garażowej oraz miejsca terenowe z uwzględnieniem miejsc dla osób z niepełnosprawnością;
- drogi o nawierzchni twardej;
- sieć wodociągową;
- sieć kanalizacji sanitarnej;
- sieć elektroenergetyczną (niskie i średnie napięcie);
- sieć gazową;
- elementy zieleni urządzonej.

Planowane przedsięwzięcie zlokalizowane jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Koszaliński Pas Nadmorski oraz w obszarze siedliskowym Natura 2000 Trzebiatowsko-Koszaliński Pas Nadmorski.

Mając powyższe na uwadze przedmiotowe przedsięwzięcie sklasyfikowano na podstawie §3 ust. 1 pkt. Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 ze zm.):

- 52a) ośrodki wypoczynkowe lub hotele, zlokalizowane poza terenami mieszkaniowymi, terenami przemysłowymi, innymi terenami zabudowanymi i zurbanizowanymi terenami niezabudowanymi, o których mowa w rozporządzeniu Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. z 2019 r. poz. 393), wraz towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż: 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art., 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub otulinach form ochrony przyrody, o których mowa a art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy,
- 58a) garaże, parkingi samochodowe, lub zespoły parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, o których mowa w pkt 52, 54-57 i 59, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 0,2 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy,

jako przedsięwzięcie mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

W myśl z art. 71 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1094) ww. przedsięwzięcie zalicza się do przedsięwzięć, dla których wymagane jest uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Zgodnie z art. 75 ust. 1 pkt 4 ww. ustawy organem właściwym do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowej inwestycji jest Wójt Gminy Ustronie Morskie.

Koncepcja przewiduje budowę 3 budynków usług turystycznych. Inwestycja obejmuje części mieszkalne – apartamenty składające z pokoju dziennego z aneksem kuchennym oraz

łazienką, lokale usługowe w tym restaurację, tereny komunikacyjne wraz z windą i klatką schodową; część wellness z basenem i spa z pomieszczeniami technicznymi i sanitarnymi w kondygnacjach naziemnych oraz halę garażową, podbasenie wraz z pomieszczeniami technicznymi, komórki lokatorskie i rowerownie w części podziemnej.

Zgodnie z informacjami zawartymi w KIP, w ramach inwestycji planuje się 5 kondygnacji naziemnych i 1 kondygnację podziemną. Jednostki zabudowy będzie stanowić naziemna kubaturowa, część apartamentów, lokali usługowych, w tym basenu (budynek A, B, C) i podziemna część podbasenia i hali garażowej. Basen przewiduje się w budynku C.

W budynku A i B na parterze planowana jest restauracja. Pomieszczenia socjalne, techniczne, na odpady planuje się na parterze budynków A i B. Pomieszczenia związane z obsługą basenu, w tym sanitarne będą na parterze i kondygnacji podziemnej budynku C.

Zjazdy na teren planowanej inwestycji prowadzone będą z drogi gminnej oznaczonej nr ew. 269/1 obr. ew. Sianożęty.

Infrastruktura towarzysząca prowadzona będzie głównie z ulicy Lotniczej w ramach oddzielnego postępowania administracyjnego.

Planuje się realizację układu wewnętrznych dróg dojazdowych, zapewniających połączenie z zewnętrznym układem drogowym, wewnętrzną komunikację, zjazdów do garaży podziemnych, w postaci:

- 2 zjazdów na teren projektowanego zespołu budynków usług turystycznych (od ul. Lotniczej działka o nr ew. 162/1),
- 1 zjazd przeciwpożarowy na teren projektowanego zespołu budynków usług turystycznych (od ul. Lotniczej, dz. o nr ew. 162/1).

W ramach odrębnego przedsięwzięcia, projektowane jest ogólnodostępne zejście na plażę dla turystów, wybudowane bezpośrednio za działką o nr ew. 161/1 obr. ew. Sianożęty. Powyższy projekt został pozytywnie zaopiniowany przez Urząd Gminy w Ustroniu Morskim (pismo znak: GNP.6845.6.5.2017.GNP z dnia 06.11.2017 r.).

Zgodnie z przedłożonymi dokumentami planowane przedsięwzięcie obejmie swoim zakresem budowę dwóch pięciokondygnacyjnych budynków oraz jednokondygnacyjnego budynku z funkcją usług turystycznych, w zwartej zabudowie, pod którymi będzie znajdował się jednokondygnacyjny garaż podziemny na 127 miejsc postojowych. Projektowane obiekty zaprojektowano na łącznie 264 lokali apartamentowych oraz trzy lokale usługowe. W budynkach przewidziano dodatkowo zlokalizowanie m. in.: pomieszczeń technicznych i sanitarnych, restauracji, strefy wellness z basenem i SPA, komórek lokatorskich i rowerowni. W ramach przedsięwzięcia założono również realizację: drogi pożarowej, chodników i ciągów pieszo-jezdnych oraz rowerowych, 16 naziemnych miejsc postojowych, tarasów rekreacyjnych z deskami tarasowymi, placu zabaw, boiska wielofunkcyjnego, natrysku plażowego wraz z wpustem, infrastruktury technicznej (np. instalacji wodnej, kanalizacji sanitarnej, deszczowej, energetycznej i gazowej), zbiornika do retencjonowania wód, stacji redukcyjno-pomiarowej gazu, trafostacji, ławek, stojaków rowerowych, oświetlenia terenu, ogrodzenia oraz zagospodarowania terenu.

Wjazd do hali garażowej będzie realizowany od strony południowej, poprzez drogę gminną, stanowiącą ul. Lotniczą. Budynki pod względem komunikacyjnym będą obsługiwane od strony północnej, poprzez promenadę łączącą się z projektowanym ciągiem pieszo-jezdnym oraz ciągiem pieszo-jezdno-rowerowym, pełniącym funkcję drogi przeciwpożarowej.

Całkowita powierzchnia nieruchomości nr 162/1 obr. ew. Sianożęty, na której realizowane będzie przedsięwzięcie, wynosi 1,59903 ha. Przewiduje się przekształcenie terenu na całej powierzchni ww. działki. Zgodnie z mapą ewidencji gruntów ww. nieruchomość gruntowa sklasyfikowana jest jako tereny przeznaczone pod zabudowę (Bp).

Powierzchnia zabudowy projektowanych dwóch budynków o wysokości do 18,7 m n. p. t. będzie wynosiła maksymalnie 3949,1 m². Z kolei planowany do realizacji budynek o wysokości 4,83 m n. p. t., będzie posiadał powierzchnię zabudowy na poziomie 880,50 m². Garaż podziemny zaprojektowano o całkowitej powierzchni użytkowej wynoszącej do 4541,5 m².

W ramach realizacji inwestycji zaplanowano wykonanie terenów utwardzonych na powierzchni do 2917,13 m², na które składają się: tarasy, komunikacja kołowa i ciągi pieszo-rowerowe. Po zrealizowaniu przedsięwzięcia powierzchnia biologicznie czynna, uwzględniająca powierzchnie półprzepuszczalne (tj. komunikację realizowaną na geokarcie, zieleń na stropie) oraz powierzchnie przepuszczalne (tj. tereny zielone na gruncie rodzimym), wyniesie około 8243,57 m².

Teren inwestycyjny objęty jest zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie, powołanego uchwałą nr XLIII/302/210 Rady Gminy Ustronie Morskie z dnia 22 października 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu ewidencyjnego Sianożęty i części obrębu Bagicz (Dz. U. Woj. Zach. Z 2010 r. nr 133, poz. 2667), zgodnie z którym działka nr 162/1 obręb 0028 Ustronie Sianożęty oznaczona jest symbolem 1UT i 1KDJ, jako teren zabudowy usług turystycznych z możliwością lokalizacji usług towarzyszą (usług gastronomii, handlu, sportu i rekreacji, rehabilitacyjnych, zdrowotnych i in.) oraz tereny ciągów pieszo-jezdnym. W związku z powyższym lokalizacja inwestycji jest zgodna z przeznaczeniem terenu określonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Od strony północnej teren inwestycyjny graniczy z ciągiem pieszo-jezdnym, za którym rozciąga się klif porośnięty wąskim pasem drzew, a następnie plaża. Na południe znajduje się droga gminna, za którą położone są domki letniskowe oraz budynki usług turystycznych. Zaś od strony zachodniej obszar zainwestowania graniczy z nieużytkowanym gruntem porośniętym drzewami, krzewami oraz roślinnością trawiastą. Z kolei na wschód od analizowanego obszaru znajdują się grunty zabudowane lub w trakcie zagospodarowywania.

W przedłożonych dokumentach wskazano, że inwestycję przewiduje się realizować etapowo, przy czym szacunkowy łączny czas realizacji inwestycji wyniesie około 36 miesięcy. W fazie budowy planowana inwestycja będzie źródłem odpadów, emisji gazów i pyłów do powietrza, a także hałasu do środowiska.

Faza realizacji przedsięwzięcia, zgodnie z Postanowieniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych w Koszalinie WST-K.4221.29.2023.MCD.6 z dnia 14 marca 2024 r. związana będzie z typową emisją hałasu do środowiska charakterystyczną dla prac budowlano-montażowych. Oddziaływanie akustyczne na etapie realizacji przedsięwzięcia będzie wynikiem prac ziemnych związanych z przygotowaniem placu budowy oraz pracy maszyn budowlanych i środków transportu, jednak oddziaływanie te należy uznać za w pełni odwracalne. W celu ograniczenia uciążliwości hałasowej na terenach podlegających ochronie akustycznej, nałożono warunek, aby roboty budowlano-montażowe prowadzić wyłącznie w porze dziennej, tj. w godzinach 6⁰⁰-22⁰⁰.

Oddziaływanie na jakość powietrza atmosferycznego w wyniku emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, w związku z realizacją prac budowlanych z wykorzystaniem typowego sprzętu i maszyn budowlanych, w ww. ocenie-opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych w Koszalinie będzie miało charakter nieorganizowany, ale przemijający.

Zgodnie z dokumentami przedstawionymi przez Inwestora (Wnioskodawcę) wynika, iż aby uniknąć ryzyka potencjalnego zanieczyszczenia środowiska, zaplecze budowy, tj. baza materiałowo-sprzętowa oraz miejsce czasowego postoju pojazdów i magazynowania odpadów, zostanie zlokalizowane na nawierzchni utwardzonej (np. z wykorzystaniem płyt

betonowych). Naprawy i tankowanie pojazdów i maszyn budowlanych prowadzone będą poza terenem budowy i poza terenem zaplecza budowlanego, w miejscach odpowiednio do tego przystosowanych. Teren budowy zostanie zaopatrzony w środki do neutralizacji przypadkowo rozlanych substancji ropopochodnych. W przypadku ich wycieku, zanieczyszczenie zostanie niezwłocznie usunięte za pomocą środków do neutralizacji, a zebrany materiał przekazany do utylizacji uprawnionemu odbiorcy. Powyższe wskazano jako warunki realizacji przedmiotowej inwestycji. Do realizacji prac budowlanych będzie stosowany wyłącznie sprawny sprzęt budowlany, co zminimalizuje ryzyko niekontrolowanego przedostania się do środowiska gruntowo-wodnego paliw, smarów i olejów. Ponadto w fazie realizacji przedmiotowej inwestycji powstaną niewielkie ilości ścieków bytowych, które będą gromadzone w przenośnych sanitariatach i regularnie opróżniane przez uprawnione do tego podmioty.

W fazie budowy Inwestor przewiduje wytwarzanie odpadów sklasyfikowanych w katalogu odpadów jako odpady z grupy 08, tj.: odpadowe kleje i szczeliwa inne niż wymienione w 08 04 09; z grupy 15, tj.: opakowania z papieru i tektury, opakowania z tworzyw sztucznych, opakowania z drewna, sorbenty, materiały filtracyjne, tkaniny do wycierania (np. szmaty, ścierki) i ubrania ochronne inne niż wymienione w 15 02 02; z grupy 17, tj.: odpady betonu oraz gruzu betonowy z rozbiórek i remontów, gruz ceglany, odpady innych materiałów ceramicznych i elementów wyposażenia, usunięte tynki, tapety, okleiny, itp., drewno, szkło, kable inne niż wymienione w 17 01 06, inne nie wymienione odpady gleba i ziemia, w tym kamienie, inne niż wymienione w 17 05 03, a także z grupy 20 tj. nieserowanie (zmieszane) odpady komunalne. Inwestor przewiduje również wykorzystanie w niezbędnym zakresie gleby i ziemi do zagospodarowania terenu. Niezagospodarowane odpady będą selektywnie zbierane i gromadzone w zamkniętych pojemnikach lub kontenerach, w wyznaczonych miejscach na terenie przedsięwzięcia. Zaplecze budowy wraz z miejscem na gromadzenie odpadów zostanie zlokalizowane na nieprzepuszczalnym podłożu, zabezpieczonym przed wpływem czynników atmosferycznych, zapobiegającym przedostaniu się do środowiska gruntowo-wodnego zanieczyszczonych substancji, co zostało uwzględnione w warunkach ww. postanowienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych w Koszalinie jak również w warunkach niniejszej decyzji. Po zgromadzeniu odpowiedniej ilości lub po zakończeniu prac budowlano-montażowych odpady zostaną przekazane firmom posiadającym stosowne uprawnienia w zakresie gospodarki odpadami.

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

Po realizacji inwestycji, zgodnie z ww. opinią Regionalnego Dyrektora w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych w Koszalinie istotnymi źródłami hałasu do środowiska będą ruch komunikacyjny na terenie obiektu, a także praca urządzeń wentylacyjnych i klimatyzacyjnych. Będą to emisje typowe dla terenów zurbanizowanych. Zgodnie z wypisem i wyrysem z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Sianożęty, w bezpośrednim otoczeniu działki inwestycyjnej tj.: w kierunku wschodnim (dz. nr 167/21), znajduje się teren oznaczony symbolem 2UT, stanowiący teren zabudowy usług turystycznych, z kolei w kierunku południowym (dz. nr 553, 548, 167/21), znajdują się teren oznaczone symbolem 1UTM lub 2UTM, stanowiące tereny zabudowy usług turystycznych z możliwością lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Ustalono również, że teren działki nr 160/10, która położona jest w bezpośrednim otoczeniu nieruchomości gruntowej przeznaczonej pod przedmiotowe przedsięwzięcie, objęty jest ustaleniami miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie, powołanego uchwałą nr XXIX/168/97 Rady Gminy Ustronie Morskie z dnia 26 marca 1997 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Bagicz (Dz. U. Woj. Kosz. Z 1997 r., nr 14, poz. 53), zgodnie z którym obszar tej działki znajduje się na terenie oznaczonym symbolem 5, stanowiącym teren zabudowy turystycznej. Według Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r., poz. 112), dopuszczalny poziom hałasu w środowisku dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe oraz mieszkaniowo-usługowe wynosi 55dB w porze dnia i 45dB w porze nocnej. Przedstawiona przez Inwestora analiza akustyczna wskazuje, że na granicy najbliższych terenów przedsięwzięcia w wyznaczonych na tych terenach punktach obserwacji nie przekracza dopuszczalnych standardów jakości środowiska, a tym samym zostaną spełnione normy dopuszczalnego poziomu hałasu określone w ww. rozporządzeniu. Biorąc powyższe pod uwagę, na etapie eksploatacji analizowanej inwestycji, wyklucza się negatywne oddziaływanie inwestycji w zakresie emisji hałasu.

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

Faza użytkowania podziemnych miejsc garażowych oraz związane z nim emisje nie będą w znaczący sposób przyczyniać się do pogłębiania zmian klimatu. Projektowana zabudowa i infrastruktura jej towarzysząca zaprojektowane zostaną z uwzględnieniem lokalnych warunków klimatycznych. Zastosowane rozwiązania konstrukcyjno-materiałowe zapewnią będą odporność elementów składających się na przedmiotowe przedsięwzięcie na działanie sztormowych wiatrów i warunków morskich. Należy zwrócić uwagę, że Inwestor w zakresie łagodzenia skutków zmian klimatycznych zaplanował wykorzystanie niskoemisyjnego medium do ogrzewania obiektu (gazu) i wykonanie zbiornika do retencjonowania wody opadowej i roztopowej.

Planowana inwestycja na etapie eksploatacji może wiązać się również z wytwarzaniem odpadów z grupy: 15,16 i 20, tym samym inwestor przewidział usytuowanie pojemników na odpady w wyznaczonych miejscach, które podobnie jak w przypadku etapu realizacji, będą regularnie opróżniane, a ich zawartość będzie przekazywana firmie posiadającej stosowne uprawnienia w zakresie gospodarki odpadami. Z kolei szlasy i osady z separatora substancji ropopochodnych oraz separatora tłuszczu i skrobi, a także odpady z czyszczenia studzienek kanalizacyjnych, będą usuwane w czasie okresowych przeglądów dokonywanych przez specjalistyczną firmę, której obowiązkiem jest zagospodarowanie tych odpadów.

Zgodnie z dokumentami przedstawionymi przez Inwestora (Wnioskodawcę) wynika, iż obiekt będzie zaopatrywany w wodę poprzez przyłącze z gminnej sieci wodociągowej. Na etapie eksploatacji planowane przedsięwzięcie nie będzie powodować zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego, np. poprzez niekontrolowany zrzut ścieków, z uwagi na fakt, że ścieki pochodzące z części gastronomicznej po uprzednim podczyszczeniu w separatorze tłuszczu i

skrobi, odprowadzone zostaną do wewnętrznej kanalizacji sanitarnej, a następnie wraz ze ściekami pochodzącymi z części basenowej i strefy SPA, ściekami bytowymi i ściekami pochodzącymi z prac porządkowych, do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej. Z kolei ścieki z powierzchni utwardzonych podziemnych miejsc parkingowych po uprzednim podczyszczeniu w separatorze substancji ropopochodnych zintegrowanym z osadnikiem piasku, wraz z wodami opadowymi i roztopowymi z terenów utwardzonych (tj. z wewnętrznych dróg dojazdowych i powierzchni dachu budynku), zostaną odprowadzone do podziemnego zbiornika retencyjnego, a następnie wykorzystywane do podlewania terenów zielonych, przy czym ich ewentualny nadmiar zostanie odprowadzony do kanalizacji deszczowej

Zaopatrzenie budynku w energię ciepłą i ciepłą wodę użytkową będzie zapewnione z kotłowni zasilanej gazem, która zostanie zlokalizowana w projektowanej zabudowie.

Zgodnie z ww. postanowieniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych w Koszalinie wynika, iż inwestycję zaplanowano w granicach obszaru chronionego krajobrazu pn. „Koszaliński Pas Nadmorski”, który powołano w celu ochrony krajobrazu i naturalnych walorów środowiska przyrodniczego. Zgodnie z zapisem zawartym w § 3 ust. 2 oraz załącznikiem 2 uchwały Nr XXXII/375/09 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 15 września 2009 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. U. Woj. Zach, z 2021 r., poz. 2091), na tym obszarze obowiązuje m. in. zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów ustawy ooś. Zastosowanie odstępstwa możliwe jest jedynie po przeprowadzeniu oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, która wykaże brak znaczącego negatywnego wpływu na ochronę przyrody i ochronę krajobrazu obszaru chronionego krajobrazu.

Z raportu oddziaływania na środowisko (raportu ooś) wynika, iż planowana zabudowa nie zdominuje krajobrazu nadmorskiej miejscowości Ustronie Morskie, w którym przeważa głównie zabudowa hotelowo - usługowa, mieszkaniowo - usługowa, czy rekreacyjno-wypoczynkowa. Obiekt zabudowy zaprojektowano z 1 i 5 kondygnacjami nadziemnymi o wysokości do 18,7 m n. p. t. (zgodnie z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego), który przeznaczeniem nawiązywać będzie do projektowanej w sąsiedztwie zabudowy usługowej i rekreacyjno-wypoczynkowej o wysokości do 5 kondygnacji. Projektowana inwestycja powstanie w otoczeniu terenów poddanych już przekształceniom antropogenicznym i planowanych pod rozwój zabudowy usługowej i rekreacyjno-wypoczynkowej, na obszarze niestanowiącym terenu o ponadprzeciętnych walorach przyrodniczych. Przedłożona dokumentacja pozwoliła również stwierdzić, że planowana do realizacji zabudowa pozwoli na zachowanie spójności architektonicznej i estetycznej. Zatem planowana inwestycja nie będzie negatywnie oddziaływać na krajobraz.

Na terenie wspomnianego obszaru chronionego krajobrazu obowiązuje również zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych. Realizacja inwestycji nie wiąże się z usuwaniem drzew i krzewów, a tym samym nie będą likwidowane i niszczone zadrzewienia śródpolne, przydrożne i nadwodne.

Należy nadmienić, że prace ziemne (poza obrysem projektowanych budynków), ograniczą się do zdjęcia bądź nadsypania i wyrównania wierzchniej warstwy gruntu, w celu realizacji infrastruktury towarzyszącej (drogi pożarowej, chodników i ciągów pieszo-jezdnych oraz rowerowych). Zmiana rzędnych terenu w stosunku do aktualnych będzie miejscami się wahała do 0,5 m, c nie wiąże się z istotnymi zmianami ukształtowania terenu. W ramach realizacji przedsięwzięcia nie dojdzie także do zmiany kierunków i wartości spadków terenu, które mogłyby świadczyć o trwałym zniekształceniu rzeźby terenu. Analizowany obszar nie

zostanie pozbawiony walorów decydujących o jego kraj obrazotwórczym znaczeniu, gdyż planowana zabudowa działki inwestycyjnej będzie stanowiła przedłużenie istniejącej (bądź w trakcie realizacji) zabudowy turystycznej wybrzeża morskiego.

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

Zgodnie z opinią geotechniczną dla rozpoznania warunków geotechnicznych w rejonie projektowanego budynku usług turystyki, na zbadanej głębokości do 14 m p.p.t. stwierdzono występowanie utworów plejstocenijskich i holocenijskich. W trakcie badań stwierdzono nasypy antropogeniczne (zbudowane z piasku drobnego, piasku drobnego próchniczego), glebę ciemnobrązową, glebę ciemnoszarą, glebę brązową, twar doplastyczne i półzwar te gliny, piaski gliniaste i gliny piaszczyste. W zbadanej strefie woda gruntowa występowała głównie w niewielkich nawodnionych soczewkach piasków w obrębie słabo przepuszczalnych gruntów spoistych. Przeważnie stwierdzono wody o lekko naporowym charakterze, które podczas wierceń stabilizowały się na głębokościach od 0,7 m do 1,9 m p. p. t. z kolei w głębszych partiach podłoża stwierdzono zwierciadło napięte, które układało się na głębokości od 10,5 m do 12,9 m p. p. t.

Uwzględniając proste warunki gruntowo-wodne rozpoznane na przedmiotowym terenie zaplanowano, że projektowane budynki zostaną posadowione na płycie fundamentowej. Przyjęto, że zakładana głębokość posadowienia płyty garażowej wyniesie około 4,75 m p. p. t.

Na etapie prowadzenia prac budowlanych, w zależności od panujących warunków atmosferycznych, może dojść do gromadzenia wody w wykopach, w związku z czym w celu ograniczenia oddziaływania odwodnień na działki znajdujące się w otoczeniu inwestycji, Postanowieniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych w Koszalinie WST-K.4221.29.2023.MCD.6 z dnia 14 marca 2024 r zobowiązano inwestora do wykonania tymczasowej obudowy wykopu budowlanego pod budowę parkingu podziemnego w postaci ścianek szczelnych. Wypompowanie wody z nawodnionych śródglinowych soczewek, jak i wody opadowej, będzie odbywało się jedynie z wnętrza szczelnej obudowy wykopu.

Z przedłożonej dokumentacji wynika również, że na głębokości posadowienia budynków nie stwierdzono warstw prowadzących wodę gruntową. Zatem budynki zostaną posadowione ponad zwierciadłem wody gruntowej, a tym samym nie powstanie efekt bariery w przepływie tych wód. Należy wskazać, że warstwy w poziomie, w których planowane jest posadowienie budynków, charakteryzują się ograniczoną przepuszczalnością, gdyż stanowią głównie utwory gliniaste z nielicznymi przewarstwieniami piasków. Z kolei w przewarstwie niach gruntów o lepszej przepuszczalności (tj., piasków) występuje woda w postaci nieciągłych soczewek, która pochodzi z infiltracji. Lokalizacja tych soczewek (tj. pomiędzy warstwami o ograniczonej przepuszczalności), znacząco utrudnia przepływ wody w tych warstwach. Zatem stanowi ona głównie wodę o napiętym zwierciadle, która po przewierceniu warstwy nieprzepuszczalnej stabilizuje się poprzez pionowy ruch w górę. Potencjalny ruch poziomy wody odbywa się w głębiej zalegających warstwach przepuszczalnych, zlokalizowanych poniżej poziomu posadowienia podziemnej części konstrukcji budynków, tym samym projektowane obiekty nie wpłyną na przepływ wód, a istniejące stosunki gruntowo-wodne na terenach sąsiednich nie ulegną zmianie w wyniku realizacji przedmiotowej inwestycji.

W granicach obszaru chronionego krajobrazu obowiązują jeszcze inne zakazy dot. m.in. zachowania odpowiednich odległości od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych, linii brzegów klifowych, zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących przy normalnym poziomie piętrzenia

określonym w pozwoleniu wodnoprawnym, o którym mowa w art. 389 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne oraz lokalizowania zabudowy w pasie technicznym brzegu morskiego. Należy wskazać, że fragment analizowanej nieruchomości gruntowej położony jest w granicach pasa technicznego brzegu morskiego. Jednakże inwestor uzyskał decyzję Dyrektora Urzędu Morskiego w Słupsku z dnia 03.08.2017 r., zezwalającą na wykorzystanie pasa technicznego w innym celu niż ochrona brzegu i zwalniającej z zakazu budowy przedmiotowej inwestycji w tym pasie. Niemniej jednak, ponieważ teren inwestycji objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zakazy, o których mowa powyżej nie dotyczą planowanej inwestycji.

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

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

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

Dla przedmiotowego obszaru obowiązuje plan zadań ochronnych ustanowiony zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 31 marca 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Zach. z 2014 r., poz. 1657) , zmieniony zarządzeniem z dnia 28 czerwca 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Zach. z 2017 r., poz. 2914).

Ponadto, Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych w Koszalinie stwierdził, iż zgodnie z obowiązującym planem zadań ochronnych wśród istniejących zagrożeń dla siedliska o kodzie 1230 wymieniono m.in. : prace związane z obroną przed aktywnością morza i ochroną wybrzeży, groble, wydeptywanie, nadmierne użytkowanie, infrastrukturę sportową i rekreacyjną. Celem działań ochronnych dla tego siedliska jest utrzymanie obecnego stanu ochrony (obecny stan U1, mimo że odbiegający od optymalnego - jest najlepszym z możliwych/realnych do utrzymania).

Należy podkreślić, że zakres planowanych prac zamknie się w granicach działki inwestycyjnej i nie wiąże się z wykonaniem prac dotyczących ochrony przed aktywnością morza i ochroną wybrzeża, grobli, jak również z ingerencją w strukturę tego siedliska. Tymczasowe zaplecze budowlane również zostanie zlokalizowane na terenie przewidzianym pod przedmiotową inwestycję, natomiast powstające na etapie prac budowlanych niewielkie ilości ścieków bytowych, gromadzone będą w przenośnych sanitariatach i regularnie opróżniane przez uprawnione do tego podmioty. Co więcej, w związku z lokalizacją inwestycji w sąsiedztwie ciągu pieszo-jezdnego, który umożliwia przemieszczanie się ludności do istniejącego zejścia na plażę (położonego w odległości około 140 m od działki inwestycyjnej), nie będzie również dochodziło do zaburzenia stateczności siedliska, niszczenia roślinności porastającej klif, uruchomienia procesów osuwiskowych, czy wzrostu antropopresji i zanieczyszczeń w jego obrębie. Uwzględniając powyższe można stwierdzić, że przedmiotowa inwestycja nie będzie źródłem wyżej wymienionych zagrożeń, prowadzących do zubożenia siedliska przyrodniczego o kodzie 1230 – klify na wybrzeżu Bałtyku. Uznano, że przedsięwzięcie pozostanie bez wpływu na cel działań ochronnych dla tego siedliska, jakim jest utrzymanie obecnego stanu ochrony U1.

Mając powyższe na uwadze Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie Oddział Spraw Terenowych w Koszalinie stwierdził, że przedmiotowa inwestycja poprzez brak ingerencji w siedlisko przyrodnicze stanowiące przedmiot ochrony w ww. obszarze, nie spowoduje pogorszenia jego stanu, a tym samym nie wpłynie na spójność i integralność obszaru Natura 2000 pn. „Trzebiatowsko-Kołobrzeski Pas Nadmorski” (kod PLH320017). Przedsięwzięcie również nie będzie uniemożliwiać realizację działań ochronnych wyznaczonych dla pozostałych siedlisk przyrodniczych oraz pojedynczego gatunku flory i fauny.

W oparciu o wyniki prac terenowych przeprowadzonych na potrzeby opracowania raportu oos, ustalono również, że obszar zainwestowania porośnięty jest zbiorowiskami o charakterze łąkowo-zaroślowym z udziałem gatunków ruderalnych, a miejscami drzewami. Badania terenowe na przedmiotowym terenie nie wykazały występowania chronionych i zagrożonych gatunków roślin, siedlisk przyrodniczych z załącznika I Dyrektywy Siedliskowej oraz siedlisk z gatunków z załącznika II Dyrektywy Siedliskowej.

Na analizowanym terenie oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie znajdują się zabytki chronione na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Jednakże na terenie inwestycyjnym występuje stanowisko archeologiczne nr 29 (obszar AZP014-016 o nazwie Sianożęty st. 2), stanowiące ślad osadniczy. W związku z powyższym planowane do realizacji prace ziemne będą wymagały stałego nadzoru archeologicznego, co wynika z odrębnych przepisów prawa.

Jak wspomniano wcześniej, na terenie działki nr 162/31 obręb Sianożęty zaplanowano budowę obiektu usług turystycznych (hotelowo-apartamentowych wraz z towarzyszącą infrastrukturą). Skumulowane oddziaływanie w zakresie emisji hałasu do środowiska i emisji

zanieczyszczeń do powietrza może wystąpić przy jednoczesnej realizacji wnioskowanego przedsięwzięcia i ww. inwestycji. Oddziaływania te będą miały charakter lokalny, okresowy, odwracalny i ustaną wraz z zakończeniem realizacji przedsięwzięć. Celem ograniczenia akustycznego oddziaływania inwestycji w fazie budowy, prace budowlane będą prowadzone wyłącznie w porze dziennej, tj. w godzinach 6⁰⁰-22⁰⁰. Na etapie eksploatacji, oddziaływania ze strony każdej z ww. inwestycji zamkną się we własnych granicach działek inwestycyjnych, wobec czego nie nastąpi kumulacja oddziaływań.

Ze względu na szczegółowy i jednoznaczny opis planowanej do zastosowania technologii oraz stosowanych środków mających na celu minimalizację negatywnego oddziaływania na środowisko planowanego przedsięwzięcia, nie stwierdzono konieczności przeprowadzenia ponownej oceny oddziaływania na środowisko, w ramach postępowania w sprawie wydania decyzji, o której mowa w art.72 ust.1 ustawy ooś.

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

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

Na etapie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia należy podjąć następujące działania :

1. Prace budowlano-montażowe prowadzić wyłącznie w porze dziennej, tj. w godzinach 6⁰⁰-22⁰⁰.
2. Zaplecze budowy, tj. baza materiałowo-sprzętowa oraz miejsce czasowego postoju pojazdów i magazynowania odpadów, zlokalizować na nawierzchni utwardzonej (np. z wykorzystaniem płyt betonowych).
3. Tankowanie i naprawy pojazdów oraz sprzętu budowlanego prowadzić poza terenem budowy i poza terenem zaplecza budowlanego, w miejscach odpowiednio do tego przystosowanych.
4. Teren budowy wyposażać w środki zabezpieczające przedostanie się szkodliwych substancji do ziemi (sorbenty o odpowiedniej chłonności), które należy stosować natychmiastowo w przypadku ewentualnego rozlewu substancji ropopochodnych z maszyn i pojazdów, a ze zużytymi środkami do neutralizacji rozlanych substancji postępować jak z odpadem niebezpiecznym.
5. Na etapie realizacji inwestycji wykonać tymczasową obudowę wykopu budowlanego pod budowę parkingu podziemnego w postaci tymczasowych ścianek szczelnych.
6. Zachować szczególną ostrożność podczas stosowania wszelkiego rodzaju maszyn na placu budowy; sprawdzenia, czy używane do budowy maszyny i inne urządzenia techniczne spełniają ustalone wymagania ochrony środowiska dopuszczające je do produkcji lub obrotu; odpowiedniej organizacji robót aby na skutek braku porządku, niewłaściwego zabezpieczenia materiałów, maszyn, urządzeń i samochodów przed awariami nie doszło do skażeń i zanieczyszczeń gruntu.
7. Wyposażać 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.

8. Naprawę sprzętu i urządzeń oraz uzupełniania paliwa należy prowadzić w miejscach do tego przygotowanych, o utwardzonej nawierzchni i zabezpieczonych w środki do neutralizacji skażeń środowiska gruntowo-wodnego.
9. Wyposażyć budowę w przenośny sanitariat, w którym ścieki bytowe będą gromadzone w szczelnym zbiorniku bezodpływowym i który będzie regularnie opróżniany przez uprawnione podmioty
10. Odpady z terenu budowy należy gromadzić w wydzielonym miejscu posiadającym szczelne podłoże i regularnie oddawać do utylizacji.
11. Wody opadowe i deszczowe z terenów ujęte w systemy kanalizacji deszczowej, o powierzchni powyżej 0,1 ha należy oczyszczać w separatorach substancji ropopochodnych. Dotyczy również parkingu podziemnego.

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

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

1. W ramach przedmiotowej zabudowy zaprojektować kompleks obiektów budowlanych o funkcji usługowej, składających się z dwóch pięciokondygnacyjnych budynków o wysokości pojedynczego do 18,7 m n. p. t. oraz jednokondygnacyjnego budynku o wysokości do 4,83 m n. p. t., przy łącznej powierzchni zabudowy wynoszącej do 4829,6 m².
2. Na potrzeby zabudowy usług turystycznych zaprojektować 16 naziemnych miejsc parkingowych oraz do 127 stanowisk postojowych w garażu podziemnym.
3. W celu ochrony środowiska gruntowo-wodnego wykonać system ujmowania, podczyszczania i odprowadzania wód opadowych i roztopowych z garażu podziemnego.
4. Zaprojektować urządzenia podczyszczające (separator tłuszczu i skrobi) dla ścieków pochodzących z części gastronomicznej.

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

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

5. Przedsięwzięcie wymaga sporządzenia analizy porealizacyjnej.

Na planowane przedsięwzięcie na nakłada się obowiązek przeprowadzenia analizy porealizacyjnej.

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

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

Uzasadnienie

Wnioskiem z dnia 21 listopada 2022 r. (wpływ do tut. urzędu 24.11.2022 r.) wraz uzupełnieniem wniosku z dnia 22 grudnia 2022r., ATM Baltic Sp. z o.o., ul. Dwa Światy 1, 55-040 Bielany Wrocławskie, reprezentowana przez pełnomocnika: Piotra Marciniaka, ul. Wyspiańskiego 10/9, 60-749 Poznań, zwróciła się do Wójta Gminy Ustronie Morskie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na „Budowie zespołu budynków usług turystycznych z lokalami apartamentowymi przy ul. Lotniczej w Sianożętach, dz. nr ewid. 162/1 obręb 0028 Sianożęty, gm. Ustronie Morskie”

Planowane przedsięwzięcie należy do grupy przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla którego może być stwierdzony obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko – wpisuje się w katalog przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko §3 ust.1 pkt 58 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019r. poz.1839).

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

Po zapoznaniu się z wyżej wymienionym wnioskiem ustalono strony postępowania – zgodnie z zaznaczonym obszarem oddziaływania przedsięwzięcia na załączonej do wniosku mapie. Liczba stron biorących udział w postępowaniu przekracza 10. Gdy liczba stron przekracza 10 stosuje się art.49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024, poz. 572), w związku z art.74 ust.3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j.Dz.U. z 2023, poz.1094).

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

Stosownie do art.64 ustawy ooś oraz zgodnie z art.61 §1 i §4 oraz art.49 Kpa art.73 ust.1 i art.74 ust.3 ustawy ooś, dnia 23 grudnia 2022 roku obwieszczeniem-zawiadomieniem PR.6220.17.2022.PRI z dnia 20 stycznia 2022 r. Wójt Gminy Ustronie Morskie zawiadomił strony o wszczęciu postępowania administracyjnego w przedmiotowej sprawie poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Ustronie Morskie jak również poprzez zamieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Ustronie Morskie. Wójt Gminy Ustronie Morskie zwrócił się z pismem PR.6220.17.2022.PR I do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych w Koszalinie, pismem PR.6220.17.2022.PRI do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Kołobrzegu, pismem PR.6220.17.2022.PRI do RZGW w Szczecinie Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Koszalinie z wnioskiem o wydanie opinii czy przedmiotowe przedsięwzięcie wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Stosownie do art.10 §1 i art.49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kpa, w związku z art.74 ust.3 ustawy ooś dnia 22 grudnia 2022r. Wójt Gminy Ustronie Morskie zawiadomił o ww. kwestii strony poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Ustronie Morskie jak również poprzez zamieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Ustronie Morskie obwieszczenia-zawiadomienia PR.6220.17.2022.PRI z dnia 23 grudnia 2022r.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych w Koszalinie postanowieniem z dnia 10 stycznia 2023 roku WST-K.4220.516.2022.JC stwierdził konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko - raportu oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia (wraz z jego zakresem). Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Kołobrzegu opinią sanitarną z dnia 09 stycznia 2023 roku Nr NZNS.9022.4.2.2023 nie stwierdził potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na

środowisko. RZGW w Szczecinie Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Koszalinie opinią z dnia 09 stycznia 2023 roku SZ.ZZŚ.2.4360.364.2022.DL nie stwierdził potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko wskazując jednocześnie konieczność uwzględnienia w decyzji środowiskowej warunków i wymagań, które to zostały zawarte w pkt 2 decyzji tj. w warunkach wykorzystania terenu w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ochrony cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych i zabytków oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich.

Wójt Gminy Ustronie Morskie postanowieniem PR.6220.17.2022.PRI z dnia 17 stycznia 2023 r. stwierdził obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia i określił zakres raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko zgodnie z wymogami przepisu art. 66 ust.1 ustawy ooś, uwzględniając wymagania zawarte w opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych w Koszalinie z dnia 10 stycznia 2023 roku WST-K.4220.516.2022.JC.

Wójt Gminy Ustronie Morskie obwieszczeniem - zawiadomieniem PR.6220.17.2022.PRI z dnia 17 stycznia 2023 r. zawiadomił strony postępowania o wydaniu postanowienia w sprawie stwierdzenia potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla danego przedsięwzięcia. Obwieszczenie-zawiadomienie zostało wywieszane na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Ustronie Morskie jak również zamieszczone w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Ustronie Morskie.

Wójt Gminy Ustronie Morskie wydał postanowienie PR.6220.17.2022.PRI dnia 17 stycznia 2023 r. o zawieszeniu postępowania administracyjnego w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na „Budowie zespołu budynków usług turystycznych z lokalami apartamentowymi przy ul. Lotniczej w Sianożętach, dz. nr ewid. 162/1 obręb 0028 Sianożęty, gm. Ustronie Morskie” do czasu przedłożenia przez Wnioskodawcę raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko. Dane postanowienie zostało wywieszane na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Ustronie Morskie jak również zamieszczone w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Ustronie Morskie.

Dnia 24 marca 2023 r. Wnioskodawca przekazał Raport Oddziaływania Na Środowisko Przedsięwzięcia polegającego „Budowie zespołu budynków usług turystycznych z lokalami apartamentowymi przy ul. Lotniczej w Sianożętach, dz. nr ewid. 162/1 obręb 0028 Sianożęty, gm. Ustronie Morskie”. Wójt Gminy Ustronie Morskie wydał postanowienie PR.6220.17.2022.PRI dnia 04 kwietnia 2023 r. o podjęciu zawieszono postępowania administracyjnego w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Dane postanowienie zostało wywieszane na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Ustronie Morskie jak również zamieszczone w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Ustronie Morskie. Wójt Gminy Ustronie Morskie obwieszczeniem - zawiadomieniem PR.6220.17.2022.PRI z dnia 04 kwietnia 2023 r. zawiadomił strony postępowania o wydaniu postanowienia o podjęciu zawieszono postępowania administracyjnego w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach oraz o wystąpieniu do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych w Koszalinie (na podstawie art.77 ust.1 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko t. j. Dz.U. z 2023 r., poz.1094) o uzgodnienie warunków realizacji ww. przedsięwzięcia tj. polegającego na „Budowie zespołu budynków usług turystycznych z lokalami apartamentowymi przy ul. Lotniczej w Sianożętach, dz. nr ewid. 162/1 obręb 0028 Sianożęty, gm. Ustronie Morskie”.

Obwieszczenie-zawiadomienie zostało wywieszane na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Ustronie Morskie jak również zamieszczone w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Ustronie Morskie. Pismem nr PR.6220.17.2022.PRI z dnia 04 kwietnia 2023 r. Wójt Gminy Ustronie Morskie przekazał do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych w Koszalinie Raport Oddziaływania Na Środowisko Przedsięwzięcia polegającego na „Budowie zespołu budynków usług turystycznych z lokalami apartamentowymi przy ul. Lotniczej w Sianożętach, dz. nr ewid. 162/1 obręb 0028 Sianożęty, gm. Ustronie Morskie” z prośbą o uzgodnienie warunków realizacji przedsięwzięcia dot. ww. przedsięwzięcia. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych w Koszalinie pismem WST-K.4221.29.2023.MCD z dnia 19 kwietnia 2023 r. wezwał do uzupełnienia przedłożonego raportu oddziaływania na środowisko dot. danego przedsięwzięcia. Wójt Gminy Ustronie Morskie na podstawie ww. wezwania pismem z dnia 21 kwietnia 2023 r. PR.6220.17.2022.PRI wezwał Wnioskodawcę o uzupełnienie i przesłanie stosowych dokumentów i wyjaśnień. Dnia 12 czerwca 2023 r. (data wpływu do tut. urzędu) Wnioskodawca zwrócił się z prośbą o przedłużenie terminu na odpowiedź o 6 tygodni tj. do 21.07.2023 r. Pismem PR.6220.17.2022.PRI Wójt Gminy Ustronie Morskie przekazał informację z prośbą wnioskodawcy o przedłużenie terminu na przekazanie uzupełnień do raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko oraz zwrócił się z prośbą o przedłużenie ww. terminu do 21.07.2023 r. Pismem z dnia 04 lipca 2023 r. nr WST-K.4221.29.2023.MCD.2 Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych w Koszalinie wyznaczył nowy termin na wniesienie odpowiedzi na wezwanie z dnia 19.04.2023 r. do dnia 21.07.2023 r. O powyższym Wójt Gminy Ustronie Morskie poinformował Wnioskodawcę pismem z dnia 10 lipca 2023 r. PR.6220.17.2022.PRI.

Dnia 21 lipca 2023 r. Wnioskodawca przedłożył do tut. Urzędu pismo z dnia 19 lipca 2023r. wraz z uzupełnieniami w związku z wezwaniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych w Koszalinie pismem WST-K.4221.29.2023.MCD z dnia 19 kwietnia 2023r. Wójt Gminy Ustronie Morskie pismem PR.6220.17.2022.PRI z dnia 24 lipca 2023 r. przekazał uzupełnienia i wyjaśnienia do Raportu Oddziaływania Na Środowisko Przedsięwzięcia polegającego na „Budowie zespołu budynków usług turystycznych z lokalami apartamentowymi przy ul. Lotniczej w Sianożętach, dz. nr ewid. 162/1 obręb 0028 Sianożęty, gm. Ustronie Morskie” do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych w Koszalinie.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych w Koszalinie pismem WST-K.4221.29.2023.MCD.2 z dnia 22 sierpnia 2023 r. wezwał do uzupełnienia przedłożonego raportu oddziaływania na środowisko dot. danego przedsięwzięcia oraz złożenia stosownych wyjaśnień. Wójt Gminy Ustronie Morskie na podstawie ww. wezwania pismem z dnia 31 sierpnia 2023 r. PR.6220.17.2022.PRI wezwał Wnioskodawcę o uzupełnienie i przesłanie stosowych dokumentów i wyjaśnień. Dnia 21 września 2023 r. Wnioskodawca przedłożył do tut. Urzędu pismo z dnia 19 września 2023 r. wraz z uzupełnieniami w związku z wezwaniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych w Koszalinie pismem WST-K.4221.29.2023.MCD.2 z dnia 22 sierpnia 2023 r. Wójt Gminy Ustronie Morskie pismem PR.6220.17.2022.PRI z dnia 25 września 2023 r. przekazał uzupełnienia i wyjaśnienia do Raportu Oddziaływania Na Środowisko Przedsięwzięcia polegającego na „Budowie zespołu budynków usług turystycznych z lokalami apartamentowymi przy ul. Lotniczej w Sianożętach, dz. nr ewid. 162/1 obręb 0028 Sianożęty, gm. Ustronie Morskie” do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych w Koszalinie. Dnia 26 października 2023 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska

w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych w Koszalinie pismem WST-K.4221.29.2023.MCD.3 z dnia 26 października 2023r. wezwał do uzupełnienia przedłożonego raportu oddziaływania na środowisko dot. danego przedsięwzięcia oraz wskazał zakres uzupełnienia. Pismem z dnia 30 października 2023 r. Wójt Gminy Ustronie Morskie przekazał powyższe wezwanie Wnioskodawcy. Wnioskodawca pismem z dnia 10 listopada 2023 r. (data wpływu do tut. urzędu: 16.11.2023r.) przedłożył uzupełnienia i wyjaśnienia do wezwania z dnia 26 października 2023 r. Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych w Koszalinie. Pismem z dnia 28 listopada 2023 r. Wójt Gminy Ustronie Morskie przekazał złożone przez Wnioskodawcę stosowne wyjaśnienia i uzupełnienia do raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko.

Dnia 7 marca 2024 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych w Koszalinie poinformował tut. organ o wyznaczeniu nowego terminu rozpatrzenia przedmiotowego wniosku, w związku analizą materiału dowodowego i skomplikowany charakter sprawy.

Postanowieniem z dnia 14 marca 2024 r. znak: WST-K.4221.29.2023.MCD.6 Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych w Koszalinie uzgodnił realizację ww. przedsięwzięcia jednocześnie określając warunki dot. realizacji i eksploatacji lub użytkowania ww. przedsięwzięcia oraz określając wymagania dotyczącego ochrony środowiska w ww. kwestii.

Wójt Gminy Ustronie Morskie Obwieszczeniem-Zawiadomieniem o postępowaniu administracyjnym prowadzonym z udziałem społeczeństwa PR.6220.17.2022.PRI z dnia 19 marca 2024 r., zawiadomił, zgodnie z art.33 ust.1 ustawy ooś , społeczeństwo o możliwości wglądu do materiałów sprawy oraz o składaniu uwag i wniosków w postępowaniu administracyjnym przed wydaniem decyzji środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanego przedsięwzięcia polegającego na „Budowie zespołu budynków usług turystycznych z lokalami apartamentowymi przy ul. Lotniczej w Sianożętach, dz. nr ewid. 162/1 obręb 0028 Sianożęty, gm. Ustronie Morskie”. Dane Obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Ustronie Morskie, zamieszczone w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Ustronie Morskie oraz na tablicach ogłoszeń sołectwa Ustronie Morskie m. Ustronie Morskie. W ramach ww. udziału społeczeństwa, z dokumentami w ww. sprawie nie zostały złożone żadne uwagi i wnioski.

Wójt Gminy Ustronie Morskie Obwieszczeniem-Zawiadomieniem nr PR.6220.17.2022.PRI z dnia 29 kwietnia 2024 r. zawiadomił strony postępowania o zakończeniu postępowania oraz o możliwości wglądu do materiałów sprawy i składaniu uwag i wniosków w postępowaniu administracyjnym przed wydaniem decyzji środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanego przedsięwzięcia polegającego na „Budowie zespołu budynków usług turystycznych z lokalami apartamentowymi przy ul. Lotniczej w Sianożętach, dz. nr ewid. 162/1 obręb 0028 Sianożęty, gm. Ustronie Morskie”. Dane Obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Ustronie Morskie jak również zamieszczone w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Ustronie Morskie. W wyznaczonym terminie żadna ze stron postępowania nie złożyła żadnych uwag i wniosków do ww. postępowania administracyjnego.

Biorąc pod uwagę przeprowadzoną w toku postępowania ocenę oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na środowisko – zatem analizę i ocenę wpływu inwestycji na środowisko, w tym na zdrowie ludzi, możliwości oraz sposób zapobiegania i ograniczania negatywnego oddziaływania na środowisko, dokonaną w szczególności na podstawie przedłożonej informacji zawartej we wniosku, w raporcie o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, i uzupełnieniach, jak również poprzez uzyskanie pozytywnego uzgodnienia warunków realizacji przedsięwzięcia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych w Koszalinie jak również uzyskanej opinii RZGW

w Szczecinie Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Koszalinie oraz Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Kołobrzegu nie stwierdzono, że realizacja danego przedsięwzięcia oddziałuje znacząco na środowisko naturalne oraz na zdrowie i życie ludzi.

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

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

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

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

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

Załącznikiem do niniejszej decyzji jest charakterystyka przedsięwzięcia.

POUCZENIE

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

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

Z UP. WÓJTA
SEKRETARZ GMINY
Ewa Ostrowska

Niniejszą decyzję dołącza się do wniosku o wydanie decyzji, o których mowa w art.72 ust.1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, oraz zgłoszenia, o którym mowa w art.72 ust.1a ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Złożenie wniosku lub dokonanie zgłoszenia następuje w terminie 6 lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna.

Zgłoszenie wniosku lub dokonanie zgłoszenia może nastąpić w terminie 10 lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna, o ile strona, która złożyła wniosek o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, lub podmiot, na który została przeniesiona ta decyzja, otrzymali, przed upływem terminu 6 lat od organu, który wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, stanowisko, że aktualne są warunki realizacji przedsięwzięcia określone w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach lub

postanowieniu, o którym mowa w art.90 ust.1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, jeżeli było wydane. O zajęcie przez organ stanowiska można wystąpić po upływie 5 lat od dnia, kiedy decyzja stała się ostateczna.

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

W załączeniu :

Charakterystyka przedsięwzięcia.

Dokonano zapłaty opłaty skarbowej w wysokości 205,00 zł w dniu 16.11.2021r. przelewem na konto Urzędu Gminy Ustronie Morskie na podstawie części I pkt 45 załącznika do ustawy z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 2111 z późn.zm.)

Otrzymują :

1. ATM Baltic Sp. z o.o., ul. Dwa Światy 1, 55-040 Bielany Wrocławskie, Pełnomocnik: Piotr Litoborski, Litoborski i Partnerzy Biuro Architektoniczne, ul. Wyspiańskiego 10/9, 60-749 Poznań,
2. Strony postępowania przez obwieszczenie – zgodnie z art.49 *Kpa*,
3. Ref. OŚ a/a.

Otrzymują do wiadomości :

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

Sporządziła : Karolina Malkowska – Inspektor ds. decyzji środowiskowych, szamb oraz prawa wodnego, tel. 94 35 14 166, e-mail:k.malkowska@ustronie-morskie.pl

Charakterystyka przedsięwzięcia pn. „Budowie zespołu budynków usług turystycznych z lokalami apartamentowymi przy ul. Lotniczej w Sianożętach, dz. nr ewid. 162/1 obręb 0028 Sianożęty, gm. Ustronie Morskie”

Planowane przedsięwzięcie obejmie swoim zakresem budowę dwóch pięciokondygnacyjnych budynków oraz jednokondygnacyjnego budynku z funkcją usług turystycznych, w zwartej zabudowie, pod którymi będzie znajdował się jednokondygnacyjny garaż podziemny na 127 miejsc postojowych. Projektowane obiekty zaprojektowano na łącznie 264 lokale apartamentowych oraz trzy lokale usługowe.

W budynkach przewidziano zlokalizowanie m. in.: pomieszczeń technicznych i sanitarnych, restauracji, strefy wellness z basenem i SPA, komórek lokatorskich i rowerowni. W ramach przedsięwzięcia założono również realizację: drogi pożarowej, chodników i ciągów pieszo-jezdnych oraz rowerowych, 16 naziemnych miejsc postojowych, tarasów rekreacyjnych z deskami tarasowymi, placu zabaw, boiska wielofunkcyjnego, natrysku plażowego wraz z wpustem, infrastruktury technicznej (np. instalacji wodnej, kanalizacji sanitarnej, deszczowej, energetycznej i gazowej), zbiornika do retencjonowania wód, stacji redukcyjno-pomiarowej gazu, trafostacji, ławek, stojaków rowerowych, oświetlenia terenu, ogrodzenia oraz zagospodarowania terenu.

Wjazd do hali garażowej będzie realizowany od strony południowej, poprzez drogę gminną, stanowiącą ul. Lotniczą. Budynki pod względem komunikacyjnym będą obsługiwane od strony północnej, poprzez promenadę łączącą się z projektowanym ciągiem pieszo-jezdny oraz ciągiem pieszo-jezdny-rowerowym, pełniącym funkcję drogi przeciwpożarowej.

Całkowita powierzchnia nieruchomości nr 162/1 obr. ew. Sianożęty, na której realizowane będzie przedsięwzięcie, wynosi 1,59903 ha. Przewiduje się przekształcenie terenu na całej powierzchni ww. działki. Zgodnie z mapą ewidencji gruntów ww. nieruchomość gruntowa sklasyfikowana jest jako tereny przeznaczone pod zabudowę (Bp). Powierzchnia zabudowy projektowanych dwóch budynków o wysokości do 18,7 m n. p. t. będzie wynosiła maksymalnie 3949,1 m². Z kolei planowany do realizacji budynek o wysokości 4,83 m n. p. t., będzie posiadał powierzchnię zabudowy na poziomie 880,50 m². Garaż podziemny zaprojektowano o całkowitej powierzchni użytkowej wynoszącej do 4541,5 m².

W ramach realizacji inwestycji zaplanowano wykonanie terenów utwardzonych na powierzchni do 2917,13 m², na które składają się: tarasy, komunikacja kołowa i ciągi pieszo-rowerowe. Po zrealizowaniu przedsięwzięcia powierzchnia biologicznie czynna, uwzględniająca powierzchnie półprzepuszczalne (tj. komunikację realizowaną na geokarcie, zieleń na stropie) oraz powierzchnie przepuszczalne (tj. tereny zielone na gruncie rodzimym), wyniesie około 8243,57 m².

Teren inwestycyjny objęty jest zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie, powołanego uchwałą nr XLIII/302/210 Rady Gminy Ustronie Morskie z dnia 22 października 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu ewidencyjnego Sianożęty i części obrębu Bagicz (Dz. U. Woj. Zach. Z 2010 r. nr 133, poz. 2667), zgodnie z którym działka nr 162/1 obręb 0028 Ustronie Sianożęty oznaczona jest symbolem 1UT i 1KDJ, jako teren zabudowy usług turystycznych z możliwością lokalizacji usług towarzyszą (usług gastronomii, handlu, sportu i rekreacji, rehabilitacyjnych, zdrowotnych i in.) oraz tereny ciągów pieszo-jezdnych.

W związku z powyższym lokalizacja inwestycji jest zgodna z przeznaczeniem terenu określonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Infrastruktura towarzysząca prowadzona będzie głównie z ulicy Lotniczej w ramach oddzielnego postępowania administracyjnego.

Planuje się realizację układu wewnętrznych dróg dojazdowych, zapewniających połączenie z zewnętrznym układem drogowym, wewnętrzną komunikację, zjazdów do garaży podziemnych, w postaci:

- 2 zjazdów na teren projektowanego zespołu budynków usług turystycznych (od ul. Lotniczej działka o nr ew. 162/1),
- 1 zjazd przeciwpożarowy na teren projektowanego zespołu budynków usług turystycznych (od ul. Lotniczej, dz. o nr ew. 162/1).

W ramach odrębnego przedsięwzięcia, projektowane jest ogólnodostępne zejście na plażę dla turystów, wybudowane bezpośrednio za działką o nr ew. 161/1 obr. ew. Sianożęty. Powyższy projekt został pozytywnie zaopiniowany przez Urząd Gminy w Ustroniu Morskim (pismo znak: GNP.6845.6.5.2017.GNP z dnia 06.11.2017 r.).

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

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

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

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