

WÓJT GMINY
USTRONIE MORSKIE
pow. Kołobrzeski, woj. zachodniopomorskie
tel. 94 351 55 97, fax 94 351 59 40
OŚ.6220.2.2026.OŚI

Ustronie Morskie, dn. 02.10.2026 r.

DECYZJA w sprawie zmiany decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach

Na podstawie art. 155 i art. 154 §2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U z 2025 r., poz. 1691), art. 87, art. 71 ust. 2 pkt 2 i art. 84 ust. 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 2026 r. poz. 670) oraz §3 ust. 1 pkt 54 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839), zwanego dalej „Rozporządzeniem” po rozpatrzeniu wniosku złożonego przez Inwestora: ATM BALTIC Sp. z o.o., reprezentowanego przez pełnomocnika: Pana Krzysztofa Pysznego, ul. Piątkowska 118/30, 60-649 Poznań., o zmianę decyzji nr PR.6220.17.2022.PRI z dnia 13 czerwca 2024 r. o środowiskowych uwarunkowaniach dla realizacji przedsięwzięcia pn.: „Budowa zespołu budynków usług turystycznych z lokalami apartamentowymi przy ul. Lotniczej w Sianożętach, dz. nr ewid. 162/1 obręb 0028 Sianożęty, gm. Ustronie Morskie” w sprawie zmiany decyzji ostatecznej,

orzekam:

- I. Zmienić decyzję ostateczną Wójta Gminy Ustronie Morskie z dnia 13 czerwca 2024 r., znak: PR.6220.17.2022.PRI, 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*”, w ten sposób, że:
 1. **Na stronie 3** decyzji pierwotnej, w akapicie pierwszym rozstrzygnięcia, fragment o brzmieniu: „*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.*”
zastępuje się nowym zapisem o brzmieniu: „*Zgodnie z przedłożonymi dokumentami planowane przedsięwzięcie obejmie swoim zakresem budowę dwóch pięciokondygnacyjnych budynków oraz **dwukondygnacyjnego budynku** z funkcją usług turystycznych, w zwartej zabudowie, pod którymi będzie znajdował się jednokondygnacyjny garaż podziemny na 127 miejsc postojowych.*”
 2. **Na stronie 4** decyzji pierwotnej, fragment dotyczący powierzchni zabudowy i parametrów garażu o brzmieniu: „*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. ”

zastępuje się nowym zapisem o brzmieniu: „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 **do 10 m n. p. t.**, będzie posiadał powierzchnię zabudowy na poziomie **943,68 m²**. Garaż podziemny zaprojektowano o całkowitej powierzchni użytkowej wynoszącej **do 6145,5 m²**. ”

3. **Na stronie 7** decyzji pierwotnej, fragment dotyczący projektowanej liczby kondygnacji o brzmieniu: „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.”

zastępuje się nowym zapisem o brzmieniu: „Obiekt zabudowy zaprojektowano z **2 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.”

4. **Na stronie 12** decyzji pierwotnej, w sekcji wymagań koniecznych do uwzględnienia w dokumentacji przed wydaniem decyzji z art. 72 ust. 1 ustawy ooś, punkt 1 o brzmieniu: „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. ”

zastępuje się nowym zapisem o brzmieniu: „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 **dwukondygnacyjnego budynku o wysokości do 10 m n. p. t.**, przy łącznej powierzchni zabudowy wynoszącej do 4829,6 m². ”

5. **Na stronie 19** decyzji pierwotnej (w Załączniku: Charakterystyka przedsięwzięcia), akapit pierwszy o brzmieniu: „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.”

zastępuje się nowym zapisem o brzmieniu: „Planowane przedsięwzięcie obejmie swoim zakresem budowę dwóch pięciokondygnacyjnych budynków oraz **dwukondygnacyjnego budynku** z funkcją usług turystycznych, w zwartej zabudowie, pod którymi będzie znajdował się jednokondygnacyjny garaż podziemny na 127 miejsc postojowych.”

6. **Na stronie 19** decyzji pierwotnej (w Załączniku: Charakterystyka przedsięwzięcia), akapit czwarty o brzmieniu: „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.

zastępuje się nowym zapisem o brzmieniu: „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 **do 10 m n. p. t.**, będzie posiadał powierzchnię zabudowy na poziomie **943,68 m²**. Garaż podziemny zaprojektowano o całkowitej powierzchni użytkowej wynoszącej **do 6145,5 m²**.”

7. **Dopisuje się** do treści decyzji pierwotnej oraz do jej załącznika (Charakterystyka przedsięwzięcia) uprawnienie dla inwestora w brzmieniu: „Dopuszcza się montaż **instalacji fotowoltaicznej** na dachach projektowanych obiektów kompleksu.”
- II. **W pozostałym zakresie** treść decyzji Wójta Gminy Ustronie Morskie z dnia 13 czerwca 2024 r., znak: PR.6220.17.2022.PRI, **pozostaje bez zmian.**
- III. **Nie nakłada się** obowiązku przeprowadzenia ponownej oceny oddziaływania na środowisko ani obowiązku przedstawienia analizy porealizacyjnej w związku z wnioskowanym zakresem zmian.
- IV. Charakterystyka przedsięwzięcia po zmianie stanowi załącznik do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

W dniu 13 czerwca 2024 r. Wójt Gminy Ustronie Morskie wydał ostateczną decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach znak: PR.6220.17.2022.PRI 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”.

W dniu 2 maja 2026 r. pełnomocnik działający w imieniu inwestora ATM Baltic Sp. z o.o. złożył wniosek o zmianę ww. decyzji w trybie art. 155 k.p.a.. Zmiana podyktowana była modyfikacją założeń architektonicznych budynku pierwotnie projektowanego jako parterowy (jednokondygnacyjny). Nowe założenia przewidują podwyższenie tego obiektu do 2 kondygnacji nadziemnych (wysokość do 10 m n.p.t.) oraz dostosowanie jego powierzchni zabudowy do poziomu 943,68 m². Ponadto wykazano wzrost całkowitej powierzchni użytkowej garażu podziemnego do wartości 6145,5 m², co wynika ze zmiany metodologii obliczeń – z obrysu wewnętrznego ścian na zewnętrzny obrys rzutu poziomego całej kondygnacji podziemnej. Dodatkowo inwestor założył montaż instalacji fotowoltaicznej na dachach budynków. Pozostałe wskaźniki, w tym całkowita powierzchnia biologicznie czynna (8243,57 m²) oraz powierzchnia utwardzeń (2917,13 m²), pozostają bez zmian.

W toku procedury, działając na podstawie art. 77 ust. 1 pkt 1 ustawy ooś, Wójt Gminy Ustronie Morskie pismem z dnia 16 czerwca 2026 r. (znak: OŚ.6220.2.2026.OŚI) przekazał sprawę do uzgodnienia Regionalnemu Dyrektorowi Ochrony Środowiska w Szczecinie. Organ współdziałający wydał w dniu 30 lipca 2026 r. postanowienie znak: WST-K.4221.46.2026.MCD.3 (wpływ do tut. Urzędu dnia 31 lipca 2026 r., nr rej. 8481), w którym pozytywnie uzgodnił realizację wnioskowanych zmian. W uzasadnieniu RDOŚ wskazał, że zmiana parametrów jednego obiektu oraz zmiana wysokości emitorów hałasu nie spowodują zwiększenia emisji akustycznych i nie wpłyną na przekroczenie norm jakości środowiska. Zmiana ta nie oddziałuje negatywnie na krajobraz ani przedmioty ochrony

pobliskich obszarów Natura 2000 „Trzebiatowsko-Kołobrzski Pas Nadmorski” oraz Obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”. Pozostałe organy opiniodawcze nie zgłosiły sprzeciwu.

W toku postępowania nie stwierdzono konieczności przeprowadzenia ponownej oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko w ramach postępowania w sprawie wydania decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 pkt 1 ustawy ooś, oraz potrzeby przeprowadzenia postępowania w sprawie transgranicznego oddziaływania inwestycji na środowisko.

Po przeanalizowaniu przedłożonej dokumentacji, w tym raportu o oddziaływaniu wnioskowanych zmian przedsięwzięcia na środowisko, tut. organ – uwzględniając uwarunkowania określone w art. 63 ust. 1 ustawy ooś – po uzyskaniu uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie (Wydział Spraw Terenowych w Koszalinie) oraz po zasięgnięciu opinii Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Kołobrzegu i Dyrektora Zarządu Zlewni w Koszalinie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, stwierdza, że dla zmiany decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach w powyższym zakresie nie zachodzi konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Wnioskowane zmiany nie będą negatywnie oddziaływać na środowisko.

Mając powyższe na uwadze, postanowiono jak w sentencji.

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.

Signature Not Verified

Dokument podpisany przez
Grzegorz Czachorowski
Data: 2026.10.05 10:31:13
CEST

Otrzymują :

1. Inwestor: ATM BALTIC Sp. z o.o., reprezentowany przez pełnomocnika: Pana Krzysztofa Pysznego, ul. Piątkowska 118/30, 60-649 Poznań;
2. Strony postępowania przez obwieszczenie – zgodnie z art.49 *Kpa*,
3. Ref. OS a/a.

Otrzymują do wiadomości :

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

*Załącznik do decyzji
Wójta Gminy Ustronie Morskie
OŚ.6220.2.2026.OŚI z dnia 02.10.2026 r.*

Charakterystyka przedsięwzięcia pn. „Budowa 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 dwukondygnacyjnego 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 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. Na dachach projektowanych obiektów kompleksu dopuszcza się montaż instalacji fotowoltaicznej.

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 do 10 m n. p. t., będzie posiadał powierzchnię zabudowy na poziomie 943,68 m². Garaż podziemny zaprojektowano o całkowitej powierzchni użytkowej wynoszącej do 6145,5 m² (wartość ta wynika z określenia powierzchni całej kondygnacji podziemnej według zewnętrznego obrysu rzutu poziomego, zastępując pierwotne wyliczenie po wewnętrznym obrysie ścian wydzielających). Łączna powierzchnia zabudowy całego kompleksu obiektów budowlanych o funkcji usługowej wynosi do 4829,6 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/302/2010 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 Sianożęty oznaczona jest symbolem 1UT i 1KDJ, jako teren zabudowy usług turystycznych z możliwością lokalizacji usług towarzyszących (usług gastronomii, handlu, sportu i rekreacji, rehabilitacyjnych, zdrowotnych i in.) oraz tereny ciągów pieszo-jezdných. W związku z powyższym lokalizacja inwestycji jest zgodna z przeznaczeniem terenu określonym w miejscowym planu 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-Kołobrzeski 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.