

Ustronie Morskie, dnia 21 kwietnia 2023r.

PR.6220.01.2022.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 2022r. poz.2000), dalej zwanej Kpa, zgodnie z art.71 ust.2 pkt.2, art.75 ust.1 pkt4 oraz art.82, art.85 ust.1 i ust.2 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j.Dz.U. z 2022 r., poz. 1029), 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 p.Agnieszki Grynhoff działającej w imieniu firmy Blue Baltic Resort Sp. z o.o. ul.Hawelańska 9/41, 61-625 Poznań reprezentowanej przez pełnomocnika Marcina Rachutę Ekoplan s.c. ul.Batalionów Chłopskich 50/1, 70-770 Szczecin dotyczącego wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na „Budowie kompleksu zabudowy usługowej, w tym turystycznej – zabudowa apartamentowa z usługami wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz parkingiem podziemnym pn.”BLUE BALTIC RESORT” zlokalizowanej w gminie Ustronie Morskie, na działkach nr 38/1, 38/2 i 38/8 obręb Sianożęty, miejscowość Sianożęty

USTALAM

środowiskowe uwarunkowania zgody na realizację przedsięwzięcia polegającego na „Budowie kompleksu zabudowy usługowej, w tym turystycznej – zabudowa apartamentowa z usługami wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz parkingiem podziemnym pn.”BLUE BALTIC RESORT” zlokalizowanej w gminie Ustronie Morskie, na działkach nr 38/1, 38/2 i 38/8 obręb Sianożęty, miejscowość Sianożęty, oraz **określam** :

1. Rodzaj i miejsce realizacji przedsięwzięcia :

Zgodnie z przedłożonymi dokumentami planowane przedsięwzięcie obejmie budowę dwóch czterokondygnacyjnych budynków z funkcją usługową turystyki – zabudowa hotelowo-apartamentową, w kształcie litery L każdy, tworzących wewnętrzne patio, pod którymi będzie znajdować się garaż podziemny na 269 miejsc postojowych. W liczbie 269 miejsc postojowych 9 miejsc to miejsca tradycyjne o wymiarach 2,5x5m a dwa miejsca o wymiarach 3,60x5,0m przeznaczono dla osób niepełnosprawnych. Natomiast w większości tj. 258 miejsc w parkingu podziemnym zaprojektowano w systemach półautomatycznych – system półautomatyczny stanowiący ruchomą platformę, na którą wjeżdża samochód z poziomu podłogi – w danym przedsięwzięciu hali garażowej w kondygnacji podziemnej i następnie pojazd na platformie jest umieszczany w ramach poziomego antresoli zamontowanej w ramach tej samej kondygnacji. Napęd takiej platformy stanowią silowniki napędzane energią elektryczną. Ww patio będzie częściowo otwarte w parterze na ul.Sztormową. Patio jest jednocześnie stropodachem zielonym na stropie garażu podziemnego z min.80-centymetrową warstwą roślinną. Patio ma być wypełnione zarówno zielenią niską jak i wysoką. Stąd też znacząca grubość warstwy roślinnej, która ma zapewnić przyjęcie się i utrzymanie zieleni urządzonej szczególnie drzew. Podsumowując parking podziemny przewiduje się jako jednolitą przestrzeń, częściowo z wydzieloną antresolą, w celu realizacji systemu półautomatycznego, stanowiącego ruchomą platformę, umożliwiającą podniesienie pojazdu osobowego w górę do antresoli lub opuszczenie go z powrotem do poziomu podłogi hali

garażowej. W ramach dwóch ostatnich kondygnacji naziemnych budynków planuje się również wykonać antresole.

W rejonie dwóch wejść głównych do obiektów (od strony ul. Lotniczej oraz od strony ul. Sztormowej w pasie drogowym, przewiduje się możliwość czasowego postoju samochodów dla osób niepełnosprawnych (miejsca postojowe, czyli miejsca czasowego postoju w ramach pasa drogowego bez możliwości stałego parkowania poza wyznaczonym czasem zajęcia wskazanego miejsca) na czas przeniesienia bagaży do obiektu osób zatrzymujących się w obiekcie. Przewiduje się, że maksymalnie liczba samochodów, która czasowo może korzystać ze strefy postojowej to ok. 2 samochody na każdą strefę wejściową.

Przemieszczanie się pomiędzy projektowanymi obiektami umożliwi łącznik. Budynki zaprojektowano na około 236 jednostek pobytowych typu hotelowego. W budynkach dodatkowo przewiduje się zlokalizowanie m.in.: usług gastronomicznych, sportu i rekreacji, rehabilitacyjnych, zdrowotnych i innych typu SPA i Wellnes. W ramach przedsięwzięcia zakłada się również realizację: chodników i ciągów pieszo-jezdnych, dwóch naziemnych miejsc tymczasowego postoju dla niepełnosprawnych, patio, basenu i brodzika przeznaczonego dla dzieci, drewnianych podestów i tarasów, infrastruktury technicznej (np. instalacji wodnej, kanalizacji sanitarnej, deszczowej, energetycznej, gazowej), podziemnych zbiorników do retencjonowania wód, miejsca selektywnej zbiórki odpadów, oświetlenia, ogrodzenia, zagospodarowania terenu. Budynki pod względem komunikacyjnym będą obsługiwane od strony południowej, poprzez wjazd z ul. Lotniczej (realizowany odrębnym opracowaniem) oraz od strony zachodniej, poprzez dojście z ul. Sztormowej.

Na terenie przedsięwzięcia projektuje się również tereny rekreacyjne typu basen o powierzchni użytkowej niekiedy ok. 85m^2 , o zróżnicowanej głębokości maksymalnie do 1,2m. Basen zaprojektowano jako całoroczny i zlokalizowano w środku całego założenia – w patio tj. dziedziniec wewnętrzny publicznie dostępny. Ściany zewnętrzne basenu zaprojektowano w postaci szklanych modułów, które w sezonie letnim umożliwiają pełne otwarcie na patio wewnętrzne, a poza sezonem zamknięcie basenu i jego pełne użytkowanie niezależnie od warunków pogodowych. Basen zaprojektowano na kondygnacji parterowej w części wchodzącej w patio. W patio zaprojektowano także otwarty brodzik przeznaczony dla dzieci.

Całkowita powierzchnia nieruchomości nr: 38/1, 38/2 i 38/8 obręb Sianożęty, na których planowane jest przedsięwzięcie wynosi $0,7339\text{ ha}$. Przewiduje się przekształcenie terenu na całej powierzchni w działki, które zostaną zagospodarowane zgodnie z wolą inwestora. Zgodnie z przedstawionymi informacjami przedmiotowe działki stanowią: tereny rekreacyjno-wypoczynkowe (Bz), inne tereny zabudowane (Bi) oraz zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy (Bp). Aktualnie analizowany teren stanowi ogrodzony obszar, przekształcony antropogenicznie. Powierzchnia projektowanej zabudowy naziemnej wyniesie maksymalnie do $3834,16\text{m}^2$. Garaż podziemny zaprojektowano o całkowitej powierzchni wynoszącej do 4762m^2 . W ramach realizacji inwestycji zaplanowano wykonanie terenów utwardzonych na powierzchni do 2193m^2 . Po zrealizowaniu przedsięwzięcia powierzchnia biologicznie czynna na gruncie wyniesie około $1185,42\text{m}^2$, zaś na stropie garażu powierzchnia biologicznie czynna zajmie obszar do $393,60\text{m}^2$.

Elewacje budynku projektuje się, jako tynkowane z bardzo dużymi płaszczyznami przeszkleń oraz udziałem okładzin z płyt cementowo-włóknowych typu HPL w strefach wejściowych. W patio w strefie parteru projektuje się ściany ze stalowymi podkonstrukcjami pod zielenią pnącą. Estetykę elewacji tworzą znaczące gabaryty okien i oszczędne purystyczne elewacje ocieplone w strefach wejść przez wprowadzenie płyt typu HPL imitujących drewno. Pasy balkonów ze szklanymi balustradami i przegrody między lokalami w odcieniach koloru niebieskiego dopełniają estetykę całości. Dach zgodnie z wymogami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zaprojektowano, jako spadzisty nadając mu dynamiczną

formę. Projektuje się dach pokryty białą membraną dachową, co ma dać obiektowi dodatkowej lekkości. Obiekt ma mieć charakter całoroczny.

W najbliższym otoczeniu znajdują się ciągi pieszo-jezdne oraz zabudowa rekreacyjno-wypoczynkowa z zapleczem rekreacyjnym oraz zabudowa przeznaczona na cele mieszkaniowo-usługowe.

Przedmiotowy teren objęty jest zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie, powołanego uchwałą nr XLIII/302/2010 Rady Gminy Ustronie Morskie z dnia 22 października 2010r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu ewidencyjnego Sianożęty i części obszaru Bagicz (Dz.Urz.Woj.Zach. z 2010r., nr 133, poz.2667). Zgodnie z powyższym planem działki nr 38/1 i 38/2 leżą w obszarze oznaczonym symbolem 11UTM, przeznaczonym pod zabudowę usług turystycznych z lokalizacją zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Zaś działka nr 38/8, zlokalizowana jest na obszarze oznaczonym w planie symbolem 11UTM, 9KD, przeznaczonym pod zabudowę usług turystycznych z lokalizacją zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz tereny dróg publicznych. Zatem ww dokument dopuszcza lokalizację przedmiotowej inwestycji na analizowanym terenie.

Wskazano, że szacunkowy czas realizacji inwestycji wyniesie około 17 miesięcy. W fazie budowy planowana inwestycja będzie źródłem odpadów, emisji gazów i pyłów do powietrza, a także hałasu do środowiska.

Zasadniczym źródłem hałasu na etapie realizacji przedsięwzięcia będzie praca maszyn i urządzeń budowlanych, narzędzi montażowych oraz hałas komunikacyjny związany z ruchem pojazdów dostawczych. Oddziaływania akustyczne wynikające z realizacji inwestycji będą miały charakter przejściowy, lokalny i odwracalny. Niemniej jednak z uwagi na sąsiedztwo planowanej inwestycji z terenami podlegającymi ochronie akustycznej zobowiązano inwestora do wykonywania prac realizacyjnych wyłącznie w porze dziennej, tj. w godzinach 6⁰⁰-22⁰⁰. Uwzględniając powyższe stwierdzono, że etap realizacji inwestycji nie będzie znacząco oddziaływać na środowisko, a ewentualnie uciążliwości ustaną wraz z zakończeniem realizacji inwestycji.

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 (np. koparki), będzie miało charakter niezorganizowany, przemijający i ustanie wraz z zakończeniem realizacji przedsięwzięcia.

Założono, że do realizacji prac budowlanych będzie stosowany wyłącznie sprzęt budowlany, co zminimalizuje ryzyko niekontrolowanego przedostania się do środowiska gruntowo-wodnego paliw, smarów i olejów oraz ograniczy emisję hałasu, jak również zanieczyszczeń powietrza. Naprawy i tankowanie pojazdów i maszyn budowlanych prowadzone będą poza terenem budowy i poza terenem zaplecza budowlanego. Teren budowy zostanie zaopatrzone w środki do neutralizacji przypadkowo rozlanych substancji ropopochodnych. W przypadku ich wycieku, zanieczyszczenia zostanie niezwłocznie usunięte za pomocą środków do neutralizacji, a zebrany materiał przekazany do utylizacji uprawnionemu odbiorcy. Na obszarze zainwestowania zostanie zorganizowany plac o nawierzchni utwardzonej (np. z wykorzystaniem płyt betonowych), przeznaczony do składowania materiałów budowlanych i stacjonowania sprzętu budowlanego. Ponadto w fazie realizacji przedmiotowej inwestycji powstające niewielkie ilości ścieki bytowe, będą gromadzone w przenośnych sanitariatach, które będą regularnie opróżniane przez uprawnione do tego podmioty. Przy zastosowaniu powyżej wymienionych środków (procedur i technologii) zapobiegających rozprzestrzenianiu się i likwidujących ewentualne zanieczyszczenia powstałe w trakcie realizacji projektowanej zabudowy, nie przewiduje się, aby planowane przedsięwzięcie mogło negatywnie wpłynąć na środowisko gruntowo-wodne.

Etap realizacji przedsięwzięcia będzie wiązał się również z wytwarzaniem pewnej ilości odpadów powstających w wyniku realizacji prac budowlano-montażowych, jak np. : opakowania z papieru i tektury (kod 15 01 01); opakowania z tworzyw sztucznych (kod 15 01 02); opakowania z drewna (kod 15 01 03); odpady betonu oraz gruz betonowy z rozbiórek i remontów (kod 17 01 01); tworzywa sztuczne (kod 17 02 03); żelazo i stal (kod 17 04 05); kable inne niż wymienione w 17 04 10 (kod 17 04 11); gleba i ziemia, w tym kamienie, inne niż wymienione w 17 05 03 (17 05 04) oraz niesegregowane (zmieszane) odpady komunalne (kod 20 03 01). Inwestor przewiduje 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 wykorzystania terenu w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia. 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 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 istotnymi źródłami hałasu do środowiska będą ruch komunikacyjny na terenie obiektu, a także praca wentylacji hybrydowej, wyrzutnie dachowe wentylacji garażowej, wyrzutnie dachowe wentylacji pomieszczeń usługowych oraz wyrzutnie dachowe wentylacji pomieszczeń parteru. Będą to emisje typowe dla terenów zurbanizowanych. Z przedłożonej dokumentacji wynika, że hałas emitowany do środowiska z terenu przedsięwzięcia w żadnym punkcie obserwacji nie przekracza dopuszczalnych standardów jakości środowiska. Biorąc powyższe pod uwagę na etapie eksploatacji analizowanej inwestycji wyklucza się negatywne oddziaływanie inwestycji w zakresie emisji hałasu, co wynika z faktu braku emitorów mogących stanowić znaczne obciążenie lokalnego klimatu akustycznego.

Na etapie eksploatacji podziemnych miejsc parkingowych źródłem emisji substancji do powietrza będzie spalanie paliw w silnikach spalinowych pojazdów osobowych poruszających się po drodze dojazdowej do hali garażowej. Z eksploatacją przedsięwzięcia związana będzie również zorganizowana emisja gazów i pyłów do powietrza ze spalania paliwa gazowego w siedmiu projektowanych kotłach gazowych oraz wentylacji podziemnej hali garażowej. Zaznaczyć należy, że przeprowadzona analiza rozprzestrzeniania zanieczyszczeń pyłowych i gazowych w powietrzu na etapie funkcjonowania przedsięwzięcia wskazała, że nie zostaną przekroczone standardy jakości powietrza określone w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu (Dz.U. z 2012, poz.845). Zatem planowane przedsięwzięcie nie będzie stanowiło źródła ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń do powietrza w rejonie zainwestowania.

Obiekty będą zaopatrzone w wodę poprzez nowoprojektowane 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 podczyszczaniu 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. Ścieki z powierzchni utwardzonych podziemnych miejsc parkingowych oraz wody opadowe i roztopowe z powierzchni utwardzonych (ciągów pieszo-jezdnych), po uprzednim podczyszczeniu w separatorze substancji ropopochodnych, w pierwszej kolejności zostaną odprowadzone do systemu retencji kanałowej, a ich ewentualny nadmiar do miejskiej kanalizacji deszczowej. Z kolei wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów będą odprowadzane do systemu retencyjnego bezodpływowego, zaprojektowanego jako obwodowy system rur wokół projektowanych obiektów budowlanych, a następnie wykorzystywane do podlewania terenów zielonych. Odprowadzenie ścieków z obiektu odbywać się będzie do sieci sanitarnej grawitacyjnej PVC o średnicy 160 mm zlokalizowanego w działce 220/6 (ul.Lotnicza). Włączenie zaprojektowane będzie do istniejącej studni sanitarnej zgodnie z warunkami technicznymi 010786/2022 wydanymi przez Miejskie Wodociągi i Kanalizacja w Kołobrzegu w dniu 28.03.2022r.

Dla obiektu należy wykonać przyłącze gazu ś/c PE 100 RC SDR 11 de 63 zakończone zespołem redukcyjno-pomiarowym Q300 w szafce na granicy działki zgodnie z Warunkami Przyłączenia do Sieci Gazowej WB000/0000037300/0001/2022/00000 wydane przez PSG Oddział Zakład Gazowniczy w Koszalinie 29.03.2022r.

Zaopatrzenie budynków w energię cieplną i ciepłą wodę użytkową będzie zapewnione z kotłów gazowych, które zostaną zlokalizowane w projektowanej zabudowie.

Planowana inwestycja na etapie eksploatacji może wiązać się również z wytwarzaniem odpadów o kodzie 20 03 01 – niesegregowane (zmieszane) odpady komunalne, tym samym inwestor przewidział usytuowanie kontenerów/pojemników na odpady w wyznaczonych miejscach, które podobnie jak w przypadku etapu realizacji, będą regularnie opróżniane, a ich zawartość będzie przekazywana firmie posiadającej stosowne uprawnienia w zakresie gospodarki odpadami. Z kolei szlamy i osady z separatora substancji ropopochodnych oraz separatora tłuszczów, a także odpady z czyszczenia studzienek kanalizacyjnych, będą usuwane w czasie okresowych przeglądów dokonywanych przez specjalistyczną firmę, której obowiązkiem jest zagospodarowanie tych odpadów.

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. Przedmiotowa zabudowa i infrastruktura jej towarzysząca zaprojektowane zostaną z uwzględnieniem lokalnych warunków klimatycznych. Zastosowane rozwiązania konstrukcyjno-materiałowe zapewnią 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 podjął rozwiązania, takie jak wykorzystanie niskoemisyjnego medium do ogrzewania obiektów i dostarczania ciepłej wody użytkowej (gazu ziemnego) i wykonanie zbiorników do retencjonowania wody opadowej i roztopowej.

Z przeprowadzonej inwentaryzacji przyrodniczej wynika, że teren przeznaczony pod przedmiotową inwestycję stanowi obszar przekształcony antropogenicznie oraz nieużytkowany grunt, porośnięty w przeważającej większości roślinnością charakterystyczną dla fitocenz ruderalnych i zbiorowisk w postaci traw i bylin. Z uwagi na położenie obszaru zainwestowania pomiędzy drogami gminnymi, w sąsiedztwie zabudowy wypoczynkowej, mieszkaniowej i usługowej, obszar ten nie stanowi terenu szczególnie cennego pod względem przyrodniczym. Potwierdza to również waloryzacja przyrodnicza województwa zachodniopomorskiego (Szczecin 2010r.), z której wynika, że na terenie objętym inwestycją nie występują chronione i cenne gatunki roślin, zwierząt, grzybów, brak jest także siedlisk przyrodniczych z załącznika I Dyrektywy Siedliskowej.

Przedmiotową 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 2009r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz.Urz.Woj.Zach. z 2021r., 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 ooś (raportu oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia) wynika, iż planowana zabudowa zostanie zlokalizowana w nadmorskiej miejscowości Sianożęty, w której przeważa głównie zabudowa hotelowo-usługowa, mieszkaniowo-usługowa, czy rekreacyjno-wypoczynkowa. Obiekty zabudowy zaprojektowano z 4 kondygnacjami nadziemnymi o wysokości do 22 m n.p.t. (zgodnie z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego), który przeznaczeniem nawiązywać będzie do istniejącej w bliższym i dalszym sąsiedztwie zabudowy usługowej i rekreacyjno-wypoczynkowej o wysokości od 1 do 5 kondygnacji (o wysokości do 22,5 m). 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.

Na terenie analizowanego obszaru chronionego krajobrazu obowiązuje także zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztermowym, przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych, a także dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka. Należy podkreślić, że okresowe zmiany rzeźby terenu dotyczą wyłącznie etapu wykonywania prac ziemnych, natomiast po zakończeniu budowy rzeźba terenu inwestycyjnego poza obrysem projektowanych budynków będą zbliżone do aktualnych, a rzeźba terenu nie zostanie zmieniona w porównaniu do obecnej formy.

W celu posadowienia podpiwniczonych budynków i wykonania hali garażowej, przewiduje się wykonanie wykopu budowlanego o głębokości do 7 m p.p.t., przy zakładanym poziomie posadowienia płyty garażowej na głębokości około 6,5-6,8 m p.p.t. Jak wskazano w przedłożonej dokumentacji wykonany wykop będzie posiadał powierzchnię do 5350m². Nie zakłada się żadnego wzmacniania podłoża (zmiany parametrów gruntu). Niemniej jednak, jeżeli lokalnie w dnie wykopu natrafi się na warstwy uplastycznione, zakłada się ich usunięcie i zastąpienie materiałem nośnym, np. 10 cm warstwą chudego betonu, co będzie zabezpieczać grunty spoiste (gliny) przed rozmakaniem. Szczelność kondygnacji podziemnej zostanie zapewniona przez realizację jej technologii białej wanny (płyta fundamentowa i ściany monolityczne) lub w technologii monolitycznej z ciężką izolacją, np. wodną (np. maty bentonitowe, grubowarstwowe, modyfikowane polimerami, masy bitumiczne, poliuretanowe, płynne membrany).

Na potrzeby rozpoznania i udokumentowania warunków gruntowo-wodnych dla posadowienia projektowanej zabudowy, w obrębie analizowanego terenu wykonano 12 otworów badawczych. Na zbadanych głębokościach (tj. do 8 m i 10 m p.p.t.) stwierdzono występowanie aluwialnej gleby, antropogenicznych nasypów (gleby, gliny z niewielkimi domieszkami gruzu oraz miejscami nasypy piaszczyste), utworów glin, glin pylastych, pyłów piaszczystych, piasków gliniastych z soczewkami piasków drobnych. W zbadanej strefie woda gruntowa występowała głównie w postaci różnej intensywności sączeń z laminacji piaszczystych oraz 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 1,4 m p.p.t. Z kolei w dwóch otworach badawczych, ustabilizowane zwierciadło wody z tych sączeń układało się na większej głębokości, tj. od 1,6 m do 1,9 m p.p.t. Wody nawiercone w płytszej nawodnionej soczewce piasków drobnych posiadały zwierciadło swobodne, które układało się w głębokości 1,3 m p.p.t. Zaś w głębszej nawodnionej soczewce piasków drobnych stwierdzono zwierciadło naporowe, które układało się na głębokości 3,0 m p.p.t.

W oparciu o przedłożoną dokumentację geologiczno-inżynierską obrazującą budowę podłoża gruntowego oraz warunki wodne w gruncie w miejscu realizacji przedsięwzięcia, można stwierdzić, że warstwy w poziomie, w których planowane jest posadowienie hali garażowej, charakteryzują się ograniczoną przepuszczalnością, gdyż stanowią głównie utwory gliniaste z bardzo nielicznymi przewarstwieniami piasków. Z kolei w przewarstwiach gruntów o lepszej przepuszczalności (tj. piasków) występuje woda w postaci nieciągłych soczewek, która pochodzi z infiltracji. Tym samym należy wskazać, że występowanie tych wód jest zależne od warunków atmosferycznych. Lokalizacja tych soczewek (tj. pomiędzy warstwami o ograniczonej przepuszczalności), znacząco utrudnia przepływ wody w tych warstwach. Zatem stanowi ona głównie wodę o napiętym lub swobodnym 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, tj. poniżej zbadanej głębokości wynoszącej 8 i 10 m p.p.t. Podkreślić należy również, że różnica intensywności sączeń oraz poziom stabilizacji wody w soczewkach, wskazują na brak ciągłości warstw prowadzących wodę. W oparciu o powyższe należy stwierdzić, że w poziomie podpiwniczenia budynków nie odbywa się ruch poziomy wody, zaś samo wykonanie projektowanej zabudowy nie będzie powodować spiętrzenia i ograniczenia przepływu wód gruntowych. Wody podziemne będą stabilizowały się naturalnie, a posadowiona część podziemna planowanej zabudowy nie będzie stanowiła efektu bariery w ich przepływie. Tym samym projektowane obiekty nie wpłyną na przepływ wód gruntowych, a istniejące stosunki gruntowo-wodne na terenach sąsiednich nie ulegną zmianie w wyniku realizacji przedmiotowej inwestycji. W celu wykluczenia wpływu inwestycji na zmiany stosunków wodnych poza obszarem działek inwestycyjnych, co wskazano i uwzględniono w warunkach wykorzystania terenu w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia, aby wykop budowlany pod budowę parkingu podziemnego zabezpieczyć obudową np. w postaci ściany szczelnej lub ścianek berlińskich. Należy wskazać, że wypompowanie wody z nawodnionych w śródglinowych soczewek, jak i wody opadowej, będzie odbywało się jedynie z wnętrza szczelnej obudowy wykopu. Zobligowano również inwestora (dana kwestia została wskazana w warunkach wykorzystania terenu w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia), aby wody z ewentualnego odwodnienia wykopu odprowadzać do gminnej kanalizacji, po uzyskaniu stosownych zezwoleń.

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 wodno prawnym, o którym mowa w art.389 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017r. – Prawo wodne oraz lokalizowania w pasie technicznym brzegu morskiego. Niemniej jednak, ponieważ teren inwestycji objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zakazy, o których mowa powyżej nie dotyczą planowanej inwestycji.

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 realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia nie spowoduje naruszenia zakazów obowiązujących na terenie obszaru chronionego krajobrazu pn. „Koszaliński Pas Nadmorski”.

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.

Przedmiotowe przedsięwzięcie zlokalizowane natomiast będzie :

- w obszarze jednolitej części wód podziemnych nr JCWPd 9, której stan ilościowy i chemiczny określony został jako dobry, a ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych niezagrażona. Celem środowiskowym dla wód jest utrzymanie dobrego stanu chemicznego i ilościowego,
- w obszarze jednolitej części wód przybrzeżnych Sarbinowo-Dziwna o kodzie CWDO1301, która charakteryzuje się złym potencjałem ekologicznym i chemicznym i złym stanem ogólnym. Ta jednolita część wód jest zagrożona ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych. Celem środowiskowym dla jednolitych części wód jest uzyskanie i utrzymanie dobrego stanu chemicznego i dobrego stanu ilościowego. Termin osiągnięcia celów środowiskowych był wyznaczony na 2021 rok,
- w obszarze jednolitych części wód powierzchniowych (JCWP) Struga Malechowska o kodzie RW600017452. Jest to naturalna część wód charakteryzująca się potencjałem ekologicznym poniżej dobrego, dobrym stanem chemicznym i stanem ogólnym złym. JCWP jest zagrożone ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych. Termin osiągnięcia celów środowiskowych był wyznaczony na rok 2021.

Mając powyższe na uwadze zakres i charakter ww planowanego przedsięwzięcia nie jest zlokalizowana na ciekach i nie wiąże się z wprowadzaniem ścieków bezpośrednio do wód i do ziemi.

Ponadto przedmiotowa inwestycja nie narusza warunków określonych w rozporządzeniu Nr 3/2014 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki wodnej w Szczecinie z dnia 3 czerwca 2014 r. w sprawie ustalenia warunków korzystania z wód regionu wodnego Dolnej Odry i Przymorza Zachodniego (Dz. U. Woj. Zach. 2014 r. poz.2431, Dz. Urz. Woj. Lub. 2014 r. poz.1139, Dz. Urz. Woj. Pom. 2014 r. poz. 2237 ze zm.) jak również, w odniesieniu do osiągnięcia celów środowiskowych, nie spowoduje istotnych zmian w funkcjonowaniu JCW oraz iż można stwierdzić, że cel ww przedsięwzięcia nie narusza celu Ramowej Dyrektywy Wodnej.

Na analizowanym obszarze oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie znajdują się zabytki chronione na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

W bezpośrednim sąsiedztwie terenu zainwestowania (tj. na działkach nr : 631, 632, 633, 162/12, 162/21, 162/23, 162/26, 162/27, 162/28 obręb Sianożęty) planowana jest etapowa realizacja zabudowy usługowo-apartamentowej. 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 jednak charakter lokalny, odwracalny i ustaną wraz z zakończeniem realizacji przedsięwzięcia. 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 :

- I. 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. Podczas realizacji przedsięwzięcia teren wyposażyć w środki do neutralizacji rozlanych substancji ropopochodnych. W przypadku ich awaryjnego wycieku zanieczyszczenia niezwłocznie usunąć. Ze zużytymi środkami do neutralizacji rozlanych substancji ropopochodnych postępować jak z odpadem niebezpiecznym.
 3. Zaplecze budowy wraz z miejscem na gromadzenie odpadów zlokalizować na nieprzepuszczalnym podłożu, zabezpieczonym przed wpływem czynników atmosferycznych, zapobiegającym przedostanie się do środowiska gruntowo-wodnego zanieczyszczonych substancji.
 4. Wykop budowlany pod budowę parkingu podziemnego zabezpieczyć obudową, np. w postaci ściany szczelnej lub ścianek berlińskich.
 5. Wody z ewentualnego odwodnienia wykopu odprowadzać do gminnej kanalizacji, po uzyskaniu stosownych zezwoleń.
 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 i 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. Wyposażyć plac budowy w środki służące do neutralizacji rozlanych substancji ropopochodnych, a w przypadku wystąpienia awaryjnego wycieku substancji

ropopochodnych usunąć wyciek np. za pomocą sorbentów. Zużyty sorbent przekazać do utylizacji, a w przypadku skażenia gruntu przeprowadzenia, za pośrednictwem wykwalifikowanej firmy, rekultywacji skażonego obszaru, jak również nie należy dokonywać naprawy sprzętu i urządzeń oraz uzupełnienia paliwa na terenie budowy.

8. Wyposażyć budowę w przenośny sanitariat, w którym ścieki bytowe będą gromadzone w szczelnym zbiorniku bezodpływowym i który będzie regularnie opróżniany przez uprawnione podmioty,
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 odprowadzaniem 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 20.07.2017 roku (t.j. Dz.U.2021 poz.2233 z późn.zm.).

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. Przedmiotową zabudowę zaprojektować jako dwa czterokondygnacyjne budynki w kształcie litery L każdy, o wysokości do 22 m n.p.t., połączone łącznikiem (tworząc w ten sposób wewnętrzne patio), pod którymi będzie znajdował się jednokondygnacyjny garaż podziemny.
2. Na potrzeby zabudowy usługowej zaprojektować 2 naziemne miejsca parkingowe (miejsca tymczasowego postoju dla osób niepełnosprawnych) oraz do 269 stanowisk postojowych w garażu podziemnym.
3. Zaprojektować urządzenie podczyszczające (separator substancji ropopochodnych) dla ścieków z nawierzchni utwardzonych miejsc postojowych w garażu podziemnym oraz wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych (ciągów pieszo-jezdnych).
4. W obrębie zabudowy zaprojektować i wykonać system retencji kanałowej.
5. 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 nie wymaga sporządzenia 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 04 lutego 2022 roku (wraz z uzupełnieniem wniosku z dnia 11 marca 2022 r. oraz z dnia 14 marca 2022 r.) p.Agnieszka Grynhoff działająca w imieniu firmy Blue Baltic Resort Sp. z o.o. ul.Hawelańska 9/41, 61-625 Poznań reprezentowanej przez pełnomocnika Marcina Rachutę Ekoplan s.c. ul.Batalionów Chłopskich 50/1, 70-770 Szczecin zwróciła się do Wójta Gminy Ustronie Morskie w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na „Budowie kompleksu zabudowy usługowej, w tym turystycznej – zabudowa apartamentowa z usługami wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz parkingiem podziemnym pn.”BLUE BALTIC RESORT” zlokalizowanej w gminie Ustronie Morskie, na działkach nr 38/1, 38/2 i 38/8 obręb Sianożęty, miejscowość Sianożęty.

Planowane przedsięwzięcie w myśl rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019r. , poz. 1839) wpisuje się w katalog przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w §3 ust.1 pkt 58 „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 nie mniejszej niż : a) 0,2 ha na obszarach objętych formami 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,...” dla którego może być stwierdzony obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Zgodnie z art.63 ust.1 ooś obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko stwierdza, w drodze postanowienia, organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

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 2022, poz.2000 z późn. zm), w związku z art.74 ust.3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2022, poz.1029 z późn. zm).

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

Stosownie do art.64 ustawy ooś oraz zgodnie z art.61 §1 i §4 oraz art.49 Kpa art.73 ust.1 i art.74 ust.3 ustawy ooś, dnia 15 marca 2022 roku obwieszczeniem-zawiadomieniem PR.6220.01.2022.PRI 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.6220.01.2022.PR I do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych w Koszalinie, pismem PR.6220.01.2022.PRI do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Kołobrzegu,

pismem PR.6220.01.2022.PR I do RZGW w Szczecinie Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Koszalinie z wnioskiem o wydanie opinii czy przedmiotowe przedsięwzięcie wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. 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.6220.01.2022.PR I z dnia 15 marca 2022r.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych w Koszalinie postanowieniem z dnia 04 marca 2022 roku WST-K.4220.121.2022.MCD stwierdził potrzebę 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 01 kwietnia 2022 roku NZNS.9022.4.21.2022 nie stwierdził potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. RZGW w Szczecinie Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Koszalinie opinią z dnia 01 kwietnia 2022 roku SZ.ZZŚ.2.4360.84.2022.DL nie stwierdził potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania ww przedsięwzięcia na stan zasobów wodnych i zagrożenia dot. osiągnięcia celów środowiskowych wskazując jednocześnie konieczność uwzględnienia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach warunków i wymagań – ujętych w danej decyzji w pkt 2 dot. warunków wykorzystania terenu w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia.

Wójt Gminy Ustronie Morskie postanowieniem PR.6220.01.2022.PRI z dnia 06 czerwca 2022r. stwierdził obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia i określił zakres raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko zgodnie z wymogami przepisu art.66 ust.1 ustawy ooś, uwzględniając wymagania zawarte w opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych w Koszalinie z dnia 04 marca 2022 roku WST-K.4220.121.2022.MCD.

Wójt Gminy Ustronie Morskie obwieszczeniem - zawiadomieniem PR.6220.01.2022.PRI z dnia 06 czerwca 2022r. zawiadomił strony postępowania o wydaniu postanowienia w sprawie stwierdzenia potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla danego przedsięwzięcia. Obwieszczenie-zawiadomienie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Ustronie Morskie jak również zamieszczone w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Ustronie Morskie.

Wójt Gminy Ustronie Morskie wydał postanowienie PR.6220.01.2022.PR I z dnia 06 czerwca 2022r. o zawieszeniu postępowania administracyjnego w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na „Budowie kompleksu zabudowy usługowej, w tym turystycznej – zabudowa apartamentowa z usługami wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz parkingiem podziemnym pn.”BLUE BALTIC RESORT” zlokalizowanej w gminie Ustronie Morskie, na działkach nr 38/1, 38/2 i 38/8 obręb Sianożęty, miejscowość Sianożęty do czasu przedłożenia przez Wnioskodawcę raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko. Dane postanowienie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Ustronie Morskie jak również zamieszczone w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Ustronie Morskie.

Dnia 12 lipca 2022r. Wnioskodawca przekazał Raport Oddziaływania Na Środowisko Przedsięwzięcia polegającego na „Budowie kompleksu zabudowy usługowej, w tym turystycznej – zabudowa apartamentowa z usługami wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz parkingiem podziemnym pn.”BLUE BALTIC RESORT” zlokalizowanej w gminie Ustronie Morskie, na działkach nr 38/1, 38/2 i 38/8 obręb Sianożęty, miejscowość Sianożęty.

Wójt Gminy Ustronie Morskie wydał postanowienie PR.6220.01.2022.PR I dnia 25 lipca 2022r. o podjęciu zawieszono postępowania administracyjnego w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Dane postanowienie zostało wywieszone na

tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Ustronie Morskie jak również zamieszczone w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Ustronie Morskie.

Wójt Gminy Ustronie Morskie obwieszczeniem - zawiadomieniem PR.6220.01.2022.PRI z dnia 25 lipca 2022r. 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 2022 r., poz.1029) o uzgodnienie warunków realizacji ww przedsięwzięcia tj. polegającego „Budowie kompleksu zabudowy usługowej, w tym turystycznej – zabudowa apartamentowi z usługami wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz parkingiem podziemnym pn.”BLUE BALTIC RESORT” zlokalizowanej w gminie Ustronie Morskie, na działkach nr 38/1, 38/2 i 38/8 obręb Sianożęty, miejscowość Sianożęty. 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.6220.01.2022.PRI z dnia 25 lipca 2022r. Wójt Gminy Ustronie Morskie przekazał do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych w Koszalinie Raport Oddziaływania Na Środowisko Przedsięwzięcia polegającego na „Budowie kompleksu zabudowy usługowej, w tym turystycznej – zabudowa apartamentowa z usługami wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz parkingiem podziemnym pn.”BLUE BALTIC RESORT” zlokalizowanej w gminie Ustronie Morskie, na działkach nr 38/1, 38/2 i 38/8 obręb Sianożęty, miejscowość Sianożęty z prośbą o uzgodnienie warunków realizacji przedsięwzięcia dot. ww przedsięwzięcia.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych w Koszalinie pismem WST-L.4221.41.2022.MCD z dnia 25 sierpnia 2022r. wezwał do uzupełnienia przedłożonego raportu oddziaływania na środowisko dot. danego przedsięwzięcia. Wójt Gminy Ustronie Morskie na podstawie ww wezwania pismem z dnia 06 września 2022r. PR.6220.01.2022.PRI wezwał Wnioskodawcę o uzupełnienie i przesłanie stosowych dokumentów i wyjaśnień.

Dnia 20 października 2022r. Wnioskodawca wniósł do tut.Urzędu pismo o przedłużenie terminu na przekazanie stosownych wyjaśnień. Dnia 24 października Wójt Gminy Ustronie Morskie wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych w Koszalinie o przedłużenie terminu na dostarczenie wyjaśnień.

27 października 2022r. pismem WST-K.4221.41.2022.MCD 2 Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych w Koszalinie przychylił się do prośby na przesunięcie terminu na uzupełnienie i wyznaczył nowy termin.

Pismem nr PR.6220.01.2022.PRI z dnia 28 października 2022r. Wójt Gminy Ustronie Morskie poinformował Wnioskodawcę o wyznaczonym nowym terminie na uzupełnienie i przesłanie stosowych dokumentów i wyjaśnień w związku z wezwaniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych w Koszalinie pismem WST-L.4221.41.2022.MCD z dnia 25 sierpnia 2022r.

Dnia 24 listopada 2022r. (data wpływu do tut.Urzędu) Wnioskodawca złożył uzupełnienia i wyjaśnienia do Raportu Oddziaływania Na Środowisko Przedsięwzięcia polegającego na „Budowie kompleksu zabudowy usługowej, w tym turystycznej – zabudowa apartamentowa z usługami wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz parkingiem podziemnym pn.”BLUE BALTIC RESORT” zlokalizowanej w gminie Ustronie Morskie, na działkach nr 38/1, 38/2 i 38/8 obręb Sianożęty, miejscowość Sianożęty.

Wójt Gminy Ustronie Morskie pismem PR. 6220.01.2022.PRI z dnia 25 listopada 2022r. przekazał uzupełnienia i wyjaśnienia do Raportu Oddziaływania Na Środowisko Przedsięwzięcia polegającego na „Budowie kompleksu zabudowy usługowej, w tym turystycznej – zabudowa apartamentowa z usługami wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz parkingiem podziemnym pn.”BLUE BALTIC RESORT” zlokalizowanej w gminie Ustronie Morskie, na działkach nr 38/1, 38/2 i 38/8 obręb Sianożęty, miejscowość Sianożęty 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-L.4221.41.2022.MCD.3 z dnia 21 grudnia 2022r. wezwał ponownie do uzupełnienia przedłożonego raportu oddziaływania na środowisko dot. danego przedsięwzięcia. Wójt Gminy Ustronie Morskie na podstawie ww wezwania pismem z dnia 06 września 2022r. PR.6220.01.2022.PRI wezwał Wnioskodawcę o uzupełnienie i przesłanie stosowych dokumentów i wyjaśnień. Wójt Gminy Ustronie Morskie na podstawie ww wezwania pismem z dnia 23 grudnia 2022r. PR.6220.01.2022.PRI wezwał Wnioskodawcę o uzupełnienie i przesłanie stosowych dokumentów i wyjaśnień.

Dnia 03 stycznia 2023r. (data wpływu do tut.Urzędu) Wnioskodawca złożył uzupełnienia i wyjaśnienia do Raportu Oddziaływania Na Środowisko Przedsięwzięcia polegającego na „Budowie kompleksu zabudowy usługowej, w tym turystycznej – zabudowa apartamentowa z usługami wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz parkingiem podziemnym pn.”BLUE BALTIC RESORT” zlokalizowanej w gminie Ustronie Morskie, na działkach nr 38/1, 38/2 i 38/8 obręb Sianożęty, miejscowość Sianożęty.

Wójt Gminy Ustronie Morskie pismem PR. 6220.01.2022.PRI z dnia 09 stycznia 2023r. przekazał uzupełnienia i wyjaśnienia do Raportu Oddziaływania Na Środowisko Przedsięwzięcia polegającego na „Budowie kompleksu zabudowy usługowej, w tym turystycznej – zabudowa apartamentowa z usługami wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz parkingiem podziemnym pn.”BLUE BALTIC RESORT” zlokalizowanej w gminie Ustronie Morskie, na działkach nr 38/1, 38/2 i 38/8 obręb Sianożęty, miejscowość Sianożęty do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych w Koszalinie.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych w Koszalinie wydał Postanowienie nr WST-K.4221.41.2022.MCD.4 dnia 10 lutego 2023r. uzgadniające realizacje przedsięwzięcia polegającego na „Budowie kompleksu zabudowy usługowej, w tym turystycznej – zabudowa apartamentowa z usługami wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz parkingiem podziemnym pn.”BLUE BALTIC RESORT” zlokalizowanej w gminie Ustronie Morskie, na działkach nr 38/1, 38/2 i 38/8 obręb Sianożęty, miejscowość Sianożęty oraz określił warunki realizacji.

Wójt Gminy Ustronie Morskie Obwieszczeniem-Zawiadomieniem o postępowaniu administracyjnym prowadzonym z udziałem społeczeństwa PR.6220.01.2022.PRI z dnia 15 lutego 2023r. 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 kompleksu zabudowy usługowej, w tym turystycznej – zabudowa apartamentowa z usługami wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz parkingiem podziemnym pn.”BLUE BALTIC RESORT” zlokalizowanej w gminie Ustronie Morskie, na działkach nr 38/1, 38/2 i 38/8 obręb Sianożęty, miejscowość Sianożęty. Dane Obwieszczenie zostało wywieszane na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Ustronie Morskie, zamieszczone w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Ustronie Morskie oraz na tablicy ogłoszeń sołectwa Sianożęty m.Sianożęty.

Wójt Gminy Ustronie Morskie Obwieszczeniem-Zawiadomieniem o zakończeniu postępowania zawiadomił strony postępowania 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 kompleksu zabudowy usługowej, w tym turystycznej – zabudowa apartamentowa z usługami wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz parkingiem podziemnym pn.”BLUE BALTIC RESORT” zlokalizowanej w gminie Ustronie Morskie, na działkach nr 38/1, 38/2 i 38/8 obręb Sianożęty, miejscowość Sianożęty. Dane Obwieszczenie zostało wywieszane na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Ustronie Morskie jak również zamieszczone w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Ustronie Morskie.

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 Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Kołobrzegu oraz RZGW w Szczecinie Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Koszalinie.

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 tablicy ogłoszeń sołectwa Sianożęty m.Sianożęty. 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.

P O U C Z E N I E

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.

WÓJT GMINY
mgr Bernadeta Borkowska

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 01.02.2022r. 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 2022 r. , poz. 2142 z późn.zm.)

Otrzymują :

1. p.Agnieszka Grynhoff działająca w imieniu firmy Blue Baltic Resort Sp. z o.o. ul.Hawelańska 9/41, 61-625 Poznań reprezentowana przez pełnomocnika Marcina Rachutę Ekoplant s.c. ul.Batalionów Chłopskich 50/1, 70-770 Szczecin
- 2.Strony postępowania przez obwieszczenie – zgodnie z art.49 *Kpa*,
3. aa

Otrzymują do wiadomości :

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

Sporządziła : Anna Leśna Inspektor ds. Kultury fizycznej, turystyki i współpracy z organizacjami pozarządowymi tel. 94 35 14 189
e-mail : turystyka@ustronie-morskie.pl

Charakterystyka przedsięwzięcia pn. „Budowa kompleksu zabudowy usługowej, w tym turystycznej – zabudowa apartamentowa z usługami wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz parkingiem podziemnym pn. „BLUE BALTIC RESORT” zlokalizowanej w gminie Ustronie Morskie, na działkach nr 38/1, 38/2 i 38/8 obręb Sianożęty, miejscowość Sianożęty .

Zgodnie z przedłożonymi dokumentami planowane przedsięwzięcie obejmie budowę dwóch czterokondygnacyjnych budynków z funkcją usługową turystyki – zabudowa hotelowo- apartamentowa, w kształcie litery L każdy, tworzących wewnętrzne patio, pod którymi będzie znajdować się garaż podziemny na 269 miejsc postojowych. Parking podziemny przewiduje się jako jednolitą przestrzeń, częściowo z wydzieloną antresolą, w celu realizacji systemu półautomatycznego, stanowiącego ruchomą platformę, umożliwiającą podniesienie pojazdu osobowego w górę do antresoli lub opuszczenie go z powrotem do poziomu podłogi hali garażowej. W ramach dwóch ostatnich kondygnacji naziemnych budynków planuje się również wykonać antresole. Przemieszczanie się pomiędzy projektowanymi obiektami umożliwi łącznik. Budynki zaprojektowano na około 236 jednostek pobytowych typu hotelowego. W budynkach dodatkowo przewiduje się zlokalizowanie m.in. : usług gastronomicznych, sportu i rekreacji, rehabilitacyjnych, zdrowotnych i innych typu SPA i Wellnes. W ramach przedsięwzięcia zakłada się również realizację : chodników i ciągów pieszo-jezdnych, dwóch naziemnych miejsc tymczasowego postoju dla niepełnosprawnych, patio, basenu i brodzika przeznaczonego dla dzieci, drewnianych podestów i tarasów, infrastruktury technicznej (np. instalacji wodnej, kanalizacji sanitarnej, – deszczowej, – energetycznej, gazowej), – podziemnych zbiorników – do retencjonowania wód, miejsca selektywnej zbiórki odpadów, oświetlenia, ogrodzenia, zagospodarowania terenu. Budynki pod względem komunikacyjnym będą obsługiwane od strony południowej, poprzez wjazd z ul.Lotniczej (realizowany odrębnym opracowaniem) oraz od strony zachodniej, poprzez dojście z ul.Sztormowej.

Całkowita powierzchnia nieruchomości nr : 38/1, 38/2 i 38/8 obręb Sianożęty, na których planowane jest przedsięwzięcie wynosi 0,7339 ha. Przewiduje się przekształcenie terenu na całej powierzchni ww działek, które zostaną zagospodarowane zgodnie z wolą inwestora. Zgodnie z przedstawionymi informacjami przedmiotowe działki stanowią : tereny rekreacyjno-wypoczynkowe (Bz), inne tereny zabudowane (Bi) oraz zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy (Bp). Aktualnie analizowany teren stanowi ogrodzony obszar, przekształcony antropogenicznie. Powierzchnia projektowanej zabudowy naziemnej wyniesie maksymalnie do 3834,16m². Garaż podziemny zaprojektowano o całkowitej powierzchni wynoszącej do 4762m². W ramach realizacji inwestycji zaplanowano wykonanie terenów utwardzonych na powierzchni do 2193m². Po zrealizowaniu przedsięwzięcia powierzchnia biologicznie czynna na gruncie wyniesie około 1185,42m², zaś na stropie garażu powierzchnia biologicznie czynna zajmie obszar do 393,60m².

Przedmiotowy teren objęty jest zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie, powołanego uchwałą nr XLIII/302/2010 Rady Gminy Ustronie Morskie z dnia 22 października 2010r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu ewidencyjnego Sianożęty i części obszaru Bagicz (Dz.Urz.Woj.Zach. z 2010r., nr 133, poz.2667). Zgodnie z powyższym planem działki nr 38/1 i 38/2 leżą w obszarze oznaczonym symbolem 11UTM, przeznaczonym pod zabudowę usług turystycznych z lokalizacją zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Zaś działka nr 38/8, zlokalizowana jest na obszarze oznaczonym w planie symbolem 11UTM,

9KD, przeznaczonym pod zabudowę usług turystycznych z lokalizacją zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz tereny dróg publicznych. Zatem ww dokument dopuszcza lokalizację przedmiotowej inwestycji na analizowanym terenie. Z eksploatacją przedsięwzięcia związana będzie również zorganizowana emisja gazów i pyłów do powietrza ze spalania paliwa gazowego w siedmiu projektowanych kotłach gazowych oraz wentylacji podziemnej hali garażowe.

Obiekty będą zaopatrzone w wodę poprzez nowoprojektowane 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 podczyszczaniu 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. Ścieki z powierzchni utwardzonych podziemnych miejsc parkingowych oraz wody opadowe i roztopow z powierzchni utwardzonych (ciągów pieszo-jezdnych), po uprzednim podczyszczeniu w separatorze substancji ropopochodnych, w pierwszej kolejności zostaną odprowadzone do systemu retencji kanałowej, a ich ewentualny nadmiar do miejskiej kanalizacji deszczowej. Z kolei wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów będą odprowadzane do systemu retencyjnego bezodpływowego, zaprojektowanego jako obwodowy system rur wokół projektowanych obiektów budowlanych, a następnie wykorzystywane do podlewania terenów zielonych. Odprowadzenie ścieków z obiektu odbywać się będzie do sieci sanitarnej grawitacyjnej PVC o średnicy 160 mm zlokalizowanego w działce 220/6 (ul.Lotnicza). Włączenie zaprojektowane będzie do istniejącej studni sanitarnej zgodnie z warunkami technicznymi 010786/2022 wydanymi przez Miejskie Wodociągi i Kanalizacja w Kołobrzegu w dniu 28.03.2022r.

Dla obiektu należy wykonać przyłącze gazu ś/c PE 100 RC SDR 11 de 63 zakończone zespołem redukcyjno-pomiarowym Q300 w szafce na granicy działki zgodnie z Warunkami Przyłączenia do Sieci Gazowej WB000/0000037300/0001/2022/00000 wydane przez PSG Oddział Zakład Gazowniczy w Koszalinie 29.03.2022r.

Zaopatrzenie budynków w energię cieplną i ciepłą wodę użytkową będzie zapewnione z kotłów gazowych, które zostaną zlokalizowane w projektowanej zabudowie.

WÓJT GMINY
mgr Bernadeta Bożkowska

