

## DECYZJA

Na podstawie:

- art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r. poz.1691), zwanej dalej kpa
- art. 71 ust. 1 i ust. 2 pkt 2, art. 75 ust. 1 pkt. 4, art. 80, art. 82 ust. ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.), zwanej dalej oos
- a także § 3 ust. 1 pkt 55 lit b) rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 26 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839), zwanym dalej rozporządzeniem oos

po rozpatrzeniu wniosku Mateusza Samsona, os. Powstańców Warszawy 6/24, 61-656 Poznań działającego z pełnomocnictwa firmy „SAD” Sp. z o.o. w Dworku, Dworek 1A, 76-038 Dobrzyca z dnia 28.04.2025 r. (data wpływu do tutejszego urzędu 30.04.2025 r.) o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowego przedsięwzięcia, pn: „Budowa budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działce nr 121, obręb Kiszkowo, gmina Będzino, powiat koszaliński, województwo zachodniopomorskie”.

## USTALAM

środowiskowe uwarunkowania zgody na realizację przedsięwzięcia polegającego na: „Budowa budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działce nr 121, obręb Kiszkowo, gmina Będzino, powiat koszaliński, województwo zachodniopomorskie”.

### **I. Rodzaj i miejsce realizacji przedsięwzięcia.**

Planowane przedsięwzięcie będzie polegało na budowie do 60 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, usytuowanych na działce nr 121, w obrębie ewidencyjnym Kiszkowo, gm. Będzino. W ramach inwestycji zaplanowano ponadto budowę miejsc parkingowych, ciągów pieszo — jezdnych, dróg wewnętrznych, sieci i przyłączy wodociągowych oraz elektroenergetycznych. Z uwagi na etapowy charakter inwestycji oraz realizację poszczególnych obiektów przez indywidualnych inwestorów, na obecnym etapie nie jest możliwe określenie szczegółowego harmonogramu prac.

Budynki będą posiadały zróżnicowane wymiary i kształty, dostosowane do parametrów oraz układu działek. Wysokość budynków w kalenicy wyniesie do 9 m, przewiduje się dwie kondygnacje oraz brak podpiwniczenia.

Powierzchnia całkowita działki wynosi 20,51 ha. Powierzchnia zabudowy wynosić będzie ok. 6600 m<sup>2</sup>, natomiast powierzchnie utwardzone to ok. 1560 m<sup>2</sup>. Powierzchnia biologicznie czynna wynosić będzie ok. 180 909 m<sup>2</sup>. W obrębie terenu inwestycji występują grunty orne (RIVa, RIVb, RV), sady (S-RIIIa, S-RIVa, S-RIVb, S-RV), łąki (ŁV), lasy (LIII, LV) oraz

nieużytki (N). Przedmiotowe przedsięwzięcie realizowane będzie na gruntach klasy S-RIVa oraz S-RV. Zalesione części działki oraz nieużytki wyłączono z zainwestowania.

Wjazd na teren projektowanej zabudowy będzie realizowany od strony południowej, z drogi gminnej, tj. z działki nr 122, a następnie poprzez zaprojektowany układ drogi wewnętrznej.

Teren inwestycyjny przeznaczony pod zabudowę projektowanymi budynkami wraz z infrastrukturą towarzyszącą graniczy i sąsiaduje:

- od północy — z działkami nr 119/1 i 119/2 (działka nr 119/1 — tereny rolnicze, działka nr 119/2 — tereny leśne),
- od zachodu- z działką nr 120, stanowiącą drogę publiczną, a dalej z gruntami rolnymi, parkiem z pałacem oraz budynkami gospodarczymi,
- od wschodu i południa bezpośrednio do terenu inwestycji przylega działka o nr ewid. 122, stanowiąca drogę gminną. Dalej za drogą w kierunku wschodnim znajdują się obszary leśne. Za drogą w kierunku południowym również znajdują się grunty leśne oraz zwarta zabudowa mieszkaniowa miejscowości Dworek.

Zgodnie z zapisami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Będzino”, zmienionym uchwałą nr XLIV/271/21 Rady Gminy w Będzinie z dnia 28 października 2021 r., dalej studium, teren planowanej inwestycji stanowi „kompleks produkcji sadowniczej”, jednak obecnie obszar ten wykorzystywany jest jako pole uprawne. Pozostała część działki inwestycyjnej, oznaczona jako lasy i zadrzewienia, nie ulegnie przekształceniu w ramach planowanego przedsięwzięcia — obszar ten będzie pełnił dotychczasowe funkcje biocenotyczne, a także stanowić będzie skuteczną barierę ograniczającą m.in. zasięg widoczności przyszłej zabudowy.

Polityka gospodarki przestrzennej w zakresie kształtowania struktury osadniczej gminy zakłada m.in. koncentrowanie nowej zabudowy w istniejących strukturach osadniczych (budownictwo uzupełniające oraz zwarte przestrzenne kompleksy zabudowy). Planowane przedsięwzięcie zrealizowane zostanie w południowej części działki inwestycyjnej w sąsiedztwie istniejących zabudowań mieszkalnych. Zgodnie z wytycznymi do opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w zakresie ochrony środowiska kulturowego gminy, wskazane zostały pożądane praktyki inwestorskie i projektowe umożliwiające m.in. zachowanie tradycyjnego krajobrazu wsi.

Teren inwestycji nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

## **II. Warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ochrony cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych i zabytków oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich:**

1. Prace realizacyjne należy prowadzić wyłącznie w porze dziennej, tj. w godzinach od 6:00 do 22:00.
2. W przypadku rozpoczęcia robót ziemnych w okresie lęgowym ptaków, czynności te można prowadzić wyłącznie po wykonaniu pod nadzorem ornitologicznym przeglądu terenu pod kątem jego zasiedlenia przez ptaki i potwierdzeniu braku stanowisk lęgowych. Kontrolę zajęcia siedlisk należy przeprowadzić nie wcześniej niż 3 dni przed rozpoczęciem ww. prac. W przypadku wykrycia lęgów awifauny, należy zaprzestać prowadzenia prac do czasu stwierdzenia przez ornitologa wyprowadzenia młodych z gniazd.

3. Projektowaną zabudowę zaopatrywać z sieci wodociągowej, natomiast ścieki bytowe powstające w związku z eksploatacją projektowanej zabudowy, do czasu budowy gminnej sieci kanalizacyjnej, odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych, systematycznie opróżnianych przez uprawnione podmioty.
4. Zanieczyszczone masy ziemne z wykopów rozdysponować w granicach przedmiotowych nieruchomości gruntowych wyłącznie w ilościach niepowodujących zmiany istniejącej rzeźby terenu.
5. Zakazuje się usuwania jakichkolwiek drzew oraz krzewów rosnących na terenie objętym zamierzeniem inwestycyjnym, w tym również drzewostanu pozostającego w kolizji z planowaną realizacją zjazdu z drogi publicznej na teren działki. Zakaz obejmuje wszelkie działania skutkujące trwałym usunięciem drzew lub naruszeniem ich systemów korzeniowych, pni oraz koron, niezależnie od etapu realizacji inwestycji.
6. Zaplecze budowy zabezpieczyć przed możliwością przedostania się substancji ropopochodnych do gruntu i wód.
7. Naprawę sprzętu i urządzeń oraz uzupełnianie paliwa na terenie budowy należy wykonywać tylko w miejscach do tego przygotowanych i zabezpieczonych przed skażeniem środowiska gruntowo-wodnego.
8. Odpady magazynować selektywnie i przekazywać uprawnionym odbiorcom.
9. Budowę należy wyposażyć w przenośne sanitariaty, w których ścieki bytowe będą gromadzone w szczelnym zbiorniku bezodpływowym i które będą regularnie opróżniane przez uprawnione podmioty.
10. Wody opadowe i roztopowe odprowadzać w sposób nieorganizowany do gruntu w granicach działki.
11. Za zabezpieczenie środowiska gruntowo-wodnego przed skażeniem, ewentualne szkody w środowisku gruntowo-wodnym i uszkodzenia urządzeń melioracyjnych, powstałe w wyniku realizacji przedmiotowej inwestycji odpowiadają inwestorzy.

**III. W dokumentacji wymaganej do wydania stosownych decyzji (o której mowa w art. 72 ust. 1 ustawy ooś), należy uwzględnić następujące wymagania w zakresie ochrony środowiska:**

Projektowane budynki mieszkalne (do 60 szt.) wykonać jako niepodpiwniczone.

**IV. Wymogi w zakresie przeciwdziałania skutkom awarii przemysłowych**

Poważna awaria zdefiniowana została w art. 3 pkt 23 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2025 r., poz. 647 z późn. zm.), zwanej dalej ustawą ooś i jest to zdarzenie, w szczególności emisja, pożar lub eksplozja powstałe w trakcie procesu przemysłowego, magazynowania lub transportu, w których występuje jedna lub więcej niebezpiecznych substancji, prowadzące do natychmiastowego powstania zagrożenia życia lub zdrowia ludzi lub środowiska lub powstania takiego zagrożenia z opóźnieniem.

Zgodnie z załącznikiem do Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 29 stycznia 2016 r. w sprawie rodzajów i ilości znajdujących się w zakładzie substancji niebezpiecznych, decydujących o zaliczeniu zakładu do zakładu o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (Dz.U. z 2016, poz. 138) planowanej zabudowy nie można zaliczyć do zakładu o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. W związku z realizacją planowanego przedsięwzięcia nie przewiduje się wystąpienia poważnej awarii.

Głównym zagrożeniem może być wystąpienie pożaru. Powstanie pożaru może nastąpić poprzez niezgodny z instrukcją sposób eksploatacji urządzeń. W tym przypadku bardzo dużą rolę odgrywa tu świadomość domowników.

W wyniku powstania pożaru nastąpi niezorganizowane uwolnienie do środowiska gazów cieplarnianych związanych ze spalaniem materiałów, z których wykonany zostanie obiekt.

W przypadku wystąpienia pożaru podjęta zostanie siłami własnymi natychmiastowa akcja ratowniczo-gaśnicza z równoczesnym wezwaniem Państwowej Straży Pożarnej.

Definicja katastrofy naturalnej została natomiast zawarta w art. 3 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 18 kwietnia 2002 r. o stanie klęski żywiołowej ( Dz.U. z 2025 r., poz. 112) i rozumie się przez nią zdarzenie związane z działaniem sił natury, w szczególności wyładowania atmosferyczne, wstrząsy sejsmiczne, silne wiatry, intensywne opady atmosferyczne, długotrwałe występowanie ekstremalnych temperatur, osuwiska ziemi, pożary, susze, powodzie, zjawiska lodowe na rzekach i morzu oraz jeziorach i zbiornikach wodnych, masowe występowanie szkodników, chorób roślin lub zwierząt albo chorób zakaźnych ludzi albo też działanie innego żywiołu.

Miejsce realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia znajduje się w klimatycznej strefie umiarkowanej ciepłej (klimat przejściowy). Projektowane przedsięwzięcie znajduje się poza zasięgiem wód morskich.

Możliwe katastrofy naturalne to silne wiatry, w których wyniku może zostać zerwany dach, oddziaływanie takie same jak w przypadku katastrofy budowlanej.

Biorąc pod uwagę wielkość planowanej inwestycji oraz zakres prac w niej prowadzonych w przypadku wystąpienia katastrofy naturalnej (klęski żywiołowej) powyższe przedsięwzięcie nie będzie miało istotnego znaczenia dla wpływu na środowisko.

W związku z powyższym wystąpienie zjawisk takich jak wstrząsy sejsmiczne, huragany czy sztormy jest mało prawdopodobne lub nierealne. Zgodnie z danymi pochodzącymi z Systemu Osłony Przeciwosuwiskowej Państwowego Instytutu Geologicznego – Państwowego Instytutu Badawczego, na terenie gminy Będzino, a więc również w miejscu realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia, nie występują osuwiska oraz tereny zagrożone osuwiskami.

Katastrofa budowlana to, stosownie do treści art. 73 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tj. Dz. U z 2025 r., poz. 418 z późn. zm.), niezamierzone, gwałtowne zniszczenie obiektu budowlanego lub jego części, a także konstrukcyjnych elementów rusztowań, elementów urządzeń formujących, ścianek szczelnych i obudowy wykopów; nie jest katastrofą budowlaną: uszkodzenie elementu wbudowanego w obiekt budowlany, nadającego się do naprawy lub wymiany, uszkodzenie lub zniszczenie urządzeń budowlanych związanych z budynkami; i awaria instalacji. Projektowane przedsięwzięcie zostanie zrealizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa budowlanego oraz aktami wykonawczymi do tej ustawy. Prawidłowo przeprowadzony proces budowlany projektowanego przedsięwzięcia ograniczy do minimum ryzyko wystąpienia katastrofy budowlanej.

Podkreślić należy, że katastrofa budowlana musi mieć charakter gwałtowny, czyli nagły i niespodziewany. Budynki mieszkalne powinny zostać zaprojektowane i wykonane zgodnie

z obowiązującymi przepisami prawa oraz normami przez osoby posiadające wymagane uprawnienia, wiedzę oraz doświadczenie.

Instalacji nie grozi poważna awaria budowlana, nawet przy zawaleniu dachu oprócz niezorganizowanych emisji pyłu nie przewiduje się innych emisji.

Zapobieganie wystąpieniu katastrofy budowlanej wiązać się będzie z okresowym kontrolowaniem stanu technicznego zarówno obiektów jak i urządzeń instalacji. Kontrole przeprowadzane będą przez osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności. Po wykryciu ewentualnych usterek i awarii będą one usuwane.

Ze względu na lokalizację i lokalny charakter inwestycji nie przewiduje się transgranicznego oddziaływania na środowisko.

**V. Nie nakłada się obowiązku przedstawienia analizy porealizacyjnej.**

**VI. Nie stwierdza się konieczności utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania.**

**VII. Nie stwierdza się konieczności 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 z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2024 r., poz. 1112 z późn. zm.)**

## UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 28.04.2025 r. (data wpływu do tutejszego urzędu 30.04.2025 r.), złożonego przez Mateusza Samsona, os. Powstańców Warszawy 6/24, 61-656 Poznań działającego z pełnomocnictwa firmy „SAD” Sp. z o.o. w Dworku z siedzibą Dworek 1A, 76-038 Dobrzyca, który wystąpił do Wójta Gminy Będzino o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanego przedsięwzięcia pod nazwą: „Budowa budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działce nr 121, obręb Kiszkowo, gmina Będzino, powiat koszaliński, województwo zachodniopomorskie”.

Do wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dołączono:

1. Kartę informacji przedsięwzięcia, zwanej dalej „kip”
2. poświadczoną przez właściwy organ kopię mapy ewidencyjnej, w postaci papierowej lub elektronicznej, obejmującej przewidywany teren, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie, oraz przewidywany obszar, o którym mowa w ust. 3a zdanie drugie;
3. mapę, w postaci papierowej oraz elektronicznej, w skali zapewniającej czytelność przedstawionych danych z zaznaczonym przewidywanym terenem, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie, oraz z zaznaczonym przewidywanym obszarem, o którym mowa w ust. 3a zdanie drugie, wraz z wyznaczoną odległością, o której mowa w ust. 3 a pkt 1; w przypadku przedsięwzięć innych niż wymienione w pkt 4

mapę sporządza się na podkładzie wykonanym na podstawie kopii mapy ewidencyjnej, o której mowa w pkt 3;

4. wypisy z rejestru gruntów,
5. potwierdzenie wniesienia opłaty skarbowej w wysokości 205 zł za wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach,
6. potwierdzenie wniesienia opłaty skarbowej w wysokości 17 zł za pełnomocnictwo,
7. pełnomocnictwo udzielone na rzecz Mateusza Samsona, os. Powstańców Warszawy 6/24, 61-656 Poznań.

Obszar inwestycyjny nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art.71 ust. 2 ustawy o uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jest wymagane dla planowanych:

1. przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.
2. przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 55 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 z dnia 26.09.2019 r.), zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą:

- b) nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, 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 w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy,

Zgodnie z art. 63 ust. 1 ustawy o oś, obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko stwierdza, w drodze postanowienia, organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Zgodnie z art. 75 ust. 1 pkt 4 ustawy o oś, organem właściwym do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowego przedsięwzięcia jest Wójt Gminy Będzino.

Ze uwagi na fakt, że liczba stron prowadzonego postępowania zmierzającego do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowego przedsięwzięcia przekracza 10 to zgodnie z art. 74 ust. 3 ustawy Kodeksu postępowania administracyjnego strony postępowania były zawiadamiane w drodze obwieszczenia.

Obwieszczenia zamieszczono:

- w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Będzino,
- na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Będzino,
- a także na tablicach ogłoszeń w Sołectwie Kiskowo i Sołectwo Skrzyszewo.

W dniu 08.05.2025 r. Wójt Gminy Będzino obwieszczeniem zawiadomił, strony postępowania o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla niniejszej inwestycji.

Stosownie do art. 64 ust. 1 ustawy ooś, zasięgnięto opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie, w sprawie obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na środowisko.

Stosownie do art. 64 ust. 1 ustawy ooś zasięgnięto opinii Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Koszalinie, w sprawie obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na środowisko.

Stosownie do art. 64 ust. 1 ustawy ooś zasięgnięto opinii Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Koszalinie, w sprawie obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na środowisko.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Koszalinie pismem z dnia 21.05.2025 r. (data wpływu do tutejszego urzędu 26.05.2025 r.) znak sprawy SK.ZZŚ.4901.88.2025.DL wezwał Wójta Gminy Będzino do uzupełnienia przedłożonej karty informacyjnej przedsięwzięcia.

Pismem z dnia 29.05.2025 r. Wójt Gminy Będzino, na podstawie art. 50 § 1 kpa wezwał inwestora do uzupełnienia przedłożonej karty informacyjnej przedsięwzięcia, określając zakres i nieprzekraczalny termin przedłożenia uzupełnienia.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska pismem z dnia 28.05.2025 r. znak sprawy WST-K.4220.138.2025.NK wyraził opinię, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz nałożył zakres raportu oceny oddziaływania na środowisko.

Pismem z dnia 03.06.2025 r. inwestor przedstawił uzupełnienie do karty informacyjnej przedsięwzięcia w postaci inwentaryzacji przyrodniczej.

W związku ze złożonym przez inwestora uzupełnieniem karty informacyjnej w postaci inwentaryzacji przyrodniczej, pismem z dnia 09.06.2025 r. Wójt Gminy Będzino przesłał uzupełnienie karty informacyjnej do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego oraz Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Koszalinie pismem z dnia 04.04.2025 r. (data wpływu do tutejszego urzędu 09.04.2025 r.) znak sprawy SK.ZZŚ.4901.56.2025.IW wezwał Wójta Gminy Będzino do uzupełnienia przedłożonej karty informacyjnej przedsięwzięcia.

Pismem z dnia 09.06.2025 r. (data wpływu do tutejszego urzędu 11.06.2025 r.) inwestor przedstawił uzupełnienie do karty informacyjnej przedsięwzięcia.

W związku ze złożonym przez inwestora uzupełnieniem karty informacyjnej, pismem z dnia 16.06.2025 r. Wójt Gminy Będzino przesłał uzupełnienie karty informacyjnej do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego oraz Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska pismem z dnia 01.07.2025 r. znak sprawy WST-K.4220.138.2025.NK.2 podtrzymał opinię, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia stwierdza potrzebę przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Koszalinie pismem z dnia 02.07.2025r. znak sprawy SK.ZZŚ.4901.88.1.2025.DL wyraził opinię, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia nie jest wymagane uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Koszalinie nie zajął stanowiska w ustawowym terminie, co zgodnie z art. 78 ust. 4 ustawy ooś, uznaje się za brak uwag i zastrzeżeń.

Teren planowanego przedsięwzięcia nie jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Postanowieniem z dnia 24.07.2025 r., znak sprawy PP.6220.12.2025 Wójt Gminy Będzino nałożył obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia oraz ustalił zakres raportu o oddziaływaniu na środowisko.

Stosownie do art. 10 § 1 kpa organ dnia 24.07.2025 r. obwieszczeniem zawiadomił strony o podjętych czynnościach w trakcie postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowego przedsięwzięcia.

Następnie postanowieniem z dnia 24.07.2025 r. zawiesił postępowanie do czasu przedłożenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko.

W dniu 13.08.2025 r. (data wpływu do tegoż urzędu 19.08.2025 r.) inwestor przesłał do tegoż urzędu raport o oddziaływaniu na środowisko, wraz z wnioskiem inwestora o zmianę nazwy przedsięwzięcia.

Postanowieniem z dnia 21.08.2025 r. Wójt Gminy Będzino podjął postępowanie w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pod nazwą: „Budowa budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działce nr 121, obręb Kiszkowo, gmina Będzino, powiat koszaliński, województwo zachodniopomorskie”.

W dniu 21.08.2025 r. zgodnie z art. 21 ust. 2 pkt 16 ustawy ooś Wójt Gminy Będzino zawiadomił, że w dniu 13.08.2025 r. (data wpływu do tegoż urzędu 19.08.2025 r.) wpłynął raport o oddziaływaniu na środowisko planowanego przedsięwzięcia pod nazwą „Budowa budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działce nr 121, obręb Kiszkowo, gmina Będzino, powiat koszaliński, województwo zachodniopomorskie” w toku postępowania wszczętego na wniosek złożony przez Mateusza Samsona, os. Powstańców Warszawy 6/24, 61-656 Poznań działającego z pełnomocnictwa firmy „SAD” Sp. z o.o. w Dworku, Dworek 1A, 76-038 Dobrzyca z dnia 28.04.2025 r. (data wpływu do tegoż urzędu 30.04.2025r.) o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowego przedsięwzięcia.

Zgodnie do art. 77 ust. 1 pkt 1 ustawy ooś, dnia 21.08.2025 r. Wójt Gminy Będzino zwrócił się do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie, o uzgodnienie środowiskowych uwarunkowań realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia

Na podstawie art. 29, art. 33 ust. 1, art. 34 w związku z art. 79 ust. 1 ustawy ooś, obwieszczeniem z dnia 21.08.2025 r. Wójt Gminy Będzino podał do publicznej wiadomości informację o:

- przystąpieniu do przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia;
- organie właściwym do wydania decyzji;
- organach właściwych do wydania opinii i dokonania uzgodnień, zgodnie z art. 77 ust. 1 ustawy ooś;
- możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy oraz o miejscu, w którym jest ona wyłożona do wglądu;
- możliwości składania uwag i wniosków;
- sposobie i miejscu składania uwag i wniosków, zakreślając 30 dniowy termin ich składania, to jest od 26.08.2025 r. do 25.09.2025 r.
- organie właściwym do rozpatrzenia uwag i wniosków;

Powyższe obwieszczenie zamieszczono:

- w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Będzino,
- na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Będzino,
- a także na tablicach ogłoszeń w Sołectwie Kiskowo i Sołectwie Skrzyszewo.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska pismem z dnia 30.09.2025 r. (data wpływu do tutejszego urzędu 01.10.2025 r.) znak sprawy WST-K.4221.88.2025.KK wezwał Wójta Gminy Będzino do uzupełnienia przedłożonego raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko.

Pismem z dnia 06.10.2025 r. Wójt Gminy Będzino, na podstawie art. 50 § 1 kpa wezwał inwestora do uzupełnienia przedłożonego raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, określając zakres i nieprzekraczalny termin przedłożenia uzupełnienia.

Pismem z dnia 14.10.2025 r. (data wpływu do tutejszego urzędu 15.10.2025 r.) inwestor przedstawił uzupełnienie do raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko.

W związku ze złożonym przez inwestora uzupełnieniem raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, pismem z dnia 17.10.2025 r. Wójt Gminy Będzino przestał uzupełnienie przedłożonego raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.

Pismem z dnia 21.10.2025 i 24.10.2025 r. (data wpływu do tutejszego urzędu 27.10.2025 r.) inwestor przedstawił uzupełnienie do raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko.

W dniu 31.10.2025 r. Wójt Gminy Będzino przesłał uzupełnienie przedłożonego raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska pismem z dnia 19.11.2025 r. znak sprawy WST-K.4221.88.2025.KK.2 wezwał ponownie Wójta Gminy Będzino do uzupełnienia przedłożonego raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko.

Pismem z dnia 21.11.2025 r. Wójt Gminy Będzino, na podstawie art. 50 § 1 kpa wezwał inwestora do uzupełnienia przedłożonego raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, określając zakres i nieprzekraczalny termin przedłożenia uzupełnienia.

W dniu 18 listopada 2025 r. wpłynęły od inwestora wnioski o udzielenie informacji dotyczących planowanego przeznaczenia terenu oraz funkcji zabudowy dla działki nr 121 obręb Kiszkowo.

W dniu 18.11.2025 r. (data wpływu do tutejszego urzędu 19.11.2025 r.) inwestor przedłożył dodatkowe wyjaśnienia i uzupełnienia do raportu ooś, obejmujące m.in. wariant alternatywny planowanego przedsięwzięcia.

Następnie, pismem z dnia 24.11.2025 r., organ udzielił informacji dotyczących przeznaczenia terenów sąsiednich oraz wydanych decyzji o warunkach zabudowy w otoczeniu działki nr 121 obręb Kiszkowo.

W dniu 24.11.2025 r. inwestor wystąpił z wnioskiem do Urzędu Gminy Będzino o udzielenie informacji i wyjaśnień dotyczących infrastruktury technicznej oraz możliwości obsługi planowanej inwestycji.

W dniu 27.11.2025 r. na wniosek inwestora, Organ udzielił wyjaśnień dotyczących infrastruktury wodno-kanalizacyjnej oraz planowanego zagospodarowania terenu objętego inwestycją.

W dniu 04.12.2025 r. inwestor skierował do organu kolejny wniosek o udzielenie informacji dotyczących możliwości podłączenia planowanej inwestycji do sieci kanalizacji sanitarnej.

Pismem z dnia 12.12.2025 r. organ wskazał, iż istniejąca sieć kanalizacyjna posiada ograniczoną przepustowość, wobec czego nie są wydawane warunki techniczne na podłączenie nowych obiektów budowlanych, udzielając w ten sposób odpowiedzi na wniesiony wniosek.

W dniu 15.12.2025 r. inwestor przedłożył dodatkowe wyjaśnienia i uzupełnienia do raportu ooś.

W związku ze złożonym przez inwestora uzupełnieniem raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, pismem z dnia 19.12.2025 r. Wójt Gminy Będzino przesłał uzupełnienie przedłożonego raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska pismem z dnia 16.01.2026 r. znak sprawy WST-K.4221.88.2025.KK. wezwał ponownie Wójta Gminy Będzino do uzupełnienia przedłożonego raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko.

Pismem z dnia 21.01.2026 r. Wójt Gminy Będzino, na podstawie art. 50 § 1 kpa wezwał inwestora do uzupełnienia przedłożonego raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, określając zakres i nieprzekraczalny termin przedłożenia uzupełnienia.

Pismem z dnia 30.01.2026 r. r. (data wpływu do tutejszego urzędu 02.02.2026 r.) inwestor przedstawił uzupełnienie do raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko.

W związku ze złożonym przez inwestora uzupełnieniem raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, pismem z dnia 04.02.2026 r. Wójt Gminy Będzino przesłał uzupełnienie przedłożonego raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska pismem z dnia 27.02.2026 r. (data wpływu do tutejszego urzędu 02.03.2026 r.) znak sprawy WST-K.4221.88.2025.KK.4 uzgodnił realizację przedmiotowego przedsięwzięcia i określił warunki (zawarte w sentencji decyzji – PKT II).

Na podstawie art. 29, art. 33 ust. 1, art. 34 w związku z art. 79 ust. 1 ustawy ooś, obwieszczeniem z dnia 05.03.2026 r. Wójt Gminy Będzino podał do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do ponownego przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia:

- organie właściwym do wydania decyzji;
- organach właściwych do wydania opinii i dokonania uzgodnień, zgodnie z art. 77 ust. 1 ustawy ooś;
- możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy oraz o miejscu, w którym jest ona wyłożona do wglądu;
- możliwości składania uwag i wniosków;
- sposobie i miejscu składania uwag i wniosków, zakreślając 30 dniowy termin ich składania, to jest od 11.03.2026 r. do 10.04.2026 r.
- organie właściwym do rozpatrzenia uwag i wniosków;

Powyższe obwieszczenie zamieszczono:

- w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Będzino,
- na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy,
- a także na tablicach ogłoszeń w Sołectwie Kiszkowo i Sołectwie Skrzyszewo.

Stosownie do art. 10 § 1 kpa organ dnia 13.04.2026 r. zawiadomił strony o podjętych czynnościach w trakcie postępowania, o otrzymanych opiniach.

Stosownie do art. 10 § 1 kpa organ dnia 13.04.2026 r. zawiadomił strony postępowania, że zostało zakończone postępowanie dowodowe w przedmiotowej sprawie. Informując jednocześnie o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań w sprawie.

Do dnia wydania decyzji nie wpłynęły żadne uwagi i wnioski do przedmiotowego postępowania.

W niniejszym rozstrzygnięciu, Wójt Gminy uwzględnił:

- informacje określone w raporcie oddziaływania na środowisko,
- uzgodnienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska z dnia 27.02.2026 r. znak sprawy WST-K.4221.88.2025.KK.4,
- opinię Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie z dnia 02.07.2025 r. znak sprawy SK.ZZŚ.4901.88.1.2025.DL
- szczegółowe uwarunkowania określone w art. 63 ust. 1 pkt 1 - 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie (...), a mianowicie:

Teren inwestycji nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Planowane przedsięwzięcie będzie polegało na budowie zespołu do 60 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną na działce nr 121, obręb Kiszkowo, gmina Będzino, powiat koszaliński, województwo zachodniopomorskie. Inwestycja obejmuje wykonanie dróg wewnętrznych, sieci wodociągowej oraz infrastruktury elektroenergetycznej. Ścieki bytowe będą odprowadzane do szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji gminnej sieci kanalizacyjnej.

Teren inwestycji stanowią obecnie grunty rolne położone w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”. W ramach postępowania przeprowadzono ocenę oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. Do realizacji przedsięwzięcia wybrano wariant III, przewidujący budowę do 60 budynków mieszkalnych jako wariant najkorzystniejszy dla środowiska.

Przyjęte rozwiązania projektowe ograniczają wpływ inwestycji na środowisko poprzez minimalizację emisji hałasu i zanieczyszczeń, zachowanie terenów biologicznie czynnych oraz ochronę walorów krajobrazowych i przyrodniczych. Realizacja przedsięwzięcia nie spowoduje znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko przy zachowaniu warunków określonych w decyzji środowiskowej.

Działki inwestycyjne nie są objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

W fazie realizacji planowanej inwestycji należy spodziewać się emisji hałasu, wynikającej przede wszystkim z pracy sprzętu budowlanego oraz ruchu pojazdów transportowych. Ze względu na charakter prac budowlanych na etapie budowy wystąpi również niezorganizowana emisja zanieczyszczeń zawartych w spalinach maszyn i pojazdów budowlanych, a także zwiększone czasowe zapylenie powietrza, związane z transportem i wykorzystaniem na budowie materiałów budowlanych oraz ruchem pojazdów po terenie budowy. Jednakże ww. oddziaływania będą krótkotrwałe, ograniczone bezpośrednio do terenu prowadzenia prac budowlanych oraz odwracalne. Dodatkowo, w celu ograniczenia hałasu, prace prowadzone będą "łącznie w porze dziennej, tj. w godz. 6.00 — 22.00, co wskazano jako warunek realizacji przedsięwzięcia.

Na etapie eksploatacji przedsięwzięcia głównym źródłem emisji zanieczyszczeń do powietrza będzie wyłącznie ruch pojazdów w obrębie planowanej zabudowy. Przedmiotowa inwestycja obejmuje jedynie indywidualną zabudowę mieszkaniową, która stanowi niewielkie

źródło emisji zanieczyszczeń do powietrza oraz hałasu, których zasięg oddziaływania ograniczony będzie do terenu działki objętej niniejszym wnioskiem. Biorąc powyższe pod uwagę nie przewiduje się, aby inwestycja na etapie eksploatacji stanowiła uciążliwości dla terenów sąsiednich i powodowała przekroczenie dopuszczalnych poziomów hałasu na najbliższych terenach podlegających ochronie akustycznej.

Teren placu postojowego dla maszyn budowlanych i drogowych oraz placu składowego materiałów budowlanych zostanie uszczelniony warstwą folii, co zapobiegnie bezpośredniej migracji m.in. substancji ropopochodnych, w przypadku wstąpienia awarii. Podczas fazy budowy będą produkowane także niewielkie ilości ścieków bytowych, w związku z tym planuje się zastosowanie przenośnych toalet typu TOI-TOI. Wytwarzane na etapie realizacji przedsięwzięcia odpady będą magazynowane selektywnie, w szczelnych pojemnikach, kontenerach w wyznaczonym miejscu, a następnie przekazane podmiotom posiadającym stosowne uprawnienia. Masy ziemne z wykopów zostaną rozdysponowane w granicach przedmiotowej działki. Planowane budynki jednorodzinne nie będą podpiwniczone, zatem inwestycja nie będzie wymagała wykonywania głębokich wykopów.

Głównym aktem prawnym regulującym gospodarkę odpadami w Polsce jest ustawa o odpadach. Zgodnie z zapisami ustawy o odpadach - odpadem jest każda substancja lub przedmiot, których posiadacz pozbywa się, zamierza się pozbyć lub do których pozbycia się jest obowiązany.

W myśl zapisów art. 16. ustawy o odpadach - gospodarkę odpadami należy prowadzić w sposób zapewniający ochronę życia i zdrowia ludzi oraz środowiska, w szczególności gospodarka odpadami nie może:

- 1) powodować zagrożenia dla wody, powietrza, gleby, roślin lub zwierząt;
- 2) powodować uciążliwości przez hałas lub zapach;
- 3) wywoływać niekorzystnych skutków dla terenów wiejskich lub miejsc o szczególnym znaczeniu, w tym kulturowym i przyrodniczym.

Z odpadami należy postępować w sposób zapewniający ochronę życia i zdrowia ludzi oraz ochronę środowiska zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju, w myśl ustawy Prawo ochrony środowiska i ustawy o odpadach. Ustawa ta wprowadza również hierarchię sposobów postępowania z odpadami. W pierwszej kolejności należy zapobiegać powstawaniu odpadów, następnie zweryfikować czy można przygotować je do ponownego użycia.

Na etapie eksploatacji przedsięwzięcia przewiduje się powstawanie odpadów związanych głównie z bytowaniem mieszkańców, czyli tzw. odpadów komunalnych z grupy 20 – odpady komunalne łącznie z frakcjami gromadzonymi selektywnie.

Podczas budowy powstaną odpady z prowadzonych prac budowlanych oraz odpady związane z funkcjonowaniem zaplecza socjalnego dla pracowników. Będą to głównie odpady klasyfikowane w grupie 17 – odpady z budowy, remontów i demontażu obiektów budowlanych oraz infrastruktury drogowej (włączając glebę i ziemię z terenów zanieczyszczonych).

W czasie prac budowlanych wytworzone zostaną także odpady opakowaniowe, które zaliczane są do grupy 15 – odpady opakowaniowe, sorbenty, tkaniny do wycierania, materiały filtracyjne i ubrania ochronne nieujęte w innych grupach. Do tych odpadów należeć będą m.in. opakowania po materiałach budowlanych (np. worki papierowe po cemente).

W trakcie budowy inwestycji powstawać również będą odpady komunalne związane z funkcjonowaniem zaplecza socjalno-biurowego.

W trakcie prowadzonych robót budowlanych odpady powstawać będą na placu budowy oraz jego zapleczu. Wytworzone w czasie budowy odpady będą wstępnie selekcjonowane i tymczasowo gromadzone w pojemnikach specjalnie przeznaczonych do zbierania odpadów budowlanych takich jak: kontenery i worki typu BIG-BAG, które będą ustawione na placu budowy.

Wszystkie wytworzone odpady będą przekazane uprawnionym odbiorcom posiadającym odpowiednie zezwolenia na zbieranie, odzysk lub unieszkodliwianie odpadów.

W celu ograniczenia powstawania odpadów budowlanych, materiały budowlane powinny być odpowiednio przechowywane i zabezpieczone przed zamakaniem.

W przypadku racjonalnego postępowania z odpadami, zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz wyżej wymienionymi zasadami, nie przewiduje się negatywnego oddziaływania na środowisko w trakcie realizacji inwestycji.

Zgodnie z art. 17 ust. 1 ustawy o odpadach wprowadza się następującą hierarchię sposobów postępowania z odpadami:

1. zapobieganie powstawaniu odpadów,
2. przygotowywanie do ponownego użycia,
3. recykling,
4. inne procesy odzysku,
5. unieszkodliwianie.

Odpady będą przekazywane w pierwszej kolejności do odzysku. W przypadku braku możliwości odzysku odpady będą przekazywane do unieszkodliwienia.

W związku z powyższym nie przewiduje się bezpośredniego negatywnego oddziaływania inwestycji, w zakresie gospodarki odpadami na okoliczne środowisko przyrodnicze.

Podsumowując w trakcie użytkowania projektowanego zespołu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z racji jej przeznaczenia, przewiduje się wytwarzaniem odpadów z grupy: 15, 17 i 20, które będą magazynowane w odpowiednich kontenerach/pojemnikach/workach i podobnie jak w przypadku etapu realizacji, będą regularnie opróżniane, a ich zawartość będzie przekazywana firmie posiadającej stosowne uprawnienia w zakresie gospodarki odpadami.

Woda na cele socjalno-bytowe będzie pobierana z istniejącego wodociągu gminnego, natomiast na etapie eksploatacji inwestycji, powstające w związku z eksploatacją projektowanej zabudowy ścieki bytowe, do czasu budowy gminnej sieci kanalizacyjnej, odprowadzane będą do szczelnych zbiorników bezodpływowych, systematycznie opróżnianych przez uprawnione podmioty, co wskazano jako warunek realizacji inwestycji. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zaplanowano tak, jak w stanie istniejącym, do gruntu. Wytwarzane na etapie eksploatacji przedsięwzięcia odpady będą magazynowane selektywnie w kontenerach, a następnie przekazywane uprawnionym odbiorcom.

Analiza oddziaływania przedsięwzięcia wykazała brak znaczącego negatywnego wpływu na środowisko, w tym na wody powierzchniowe i podziemne.

Przedmiotową inwestycję zaplanowano w granicach obszaru chronionego krajobrazu pn. „Koszaliński Pas Nadmorski”. Zgodnie z zapisem zawartym w § 2 ust. 2 oraz załącznikiem I uchwały Nr XXXII/375/09 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 15 września 2009 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz.Urz.Woj.Zach. z 2021 r., poz. 2091), na 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 o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, dalej raport ooś, wynika, iż planowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna stanowiła będzie kontynuację istniejącej w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy. potwierdza również fakt, iż do terenu inwestycji doprowadzono gminną sieć wodociągową. Należy dodać, że z przeprowadzonej na potrzeby raportu ooś analizy wpływu inwestycji na ład przestrzenny i krajobrazu wsi Kiszkowo wynika, że zabudowa będzie widoczna głównie w granicach działki oraz w jej najbliższym otoczeniu, przy znaczącym ograniczającym wpływie istniejących zadrzewień liniowych i obszarowych. Ponadto istniejąca zadrzewiona część działki oraz zadrzewienia otaczające miejscowość stanowią skuteczną barierę widokową, ograniczającą ekspozycję nowej zabudowy w dalekich panoramach krajobrazu rolniczego. Zastosowanie tradycyjnych form architektonicznych (proporcje bryły, dachy spadziste o odpowiednich kątach nachylenia, materiały nawiązujące do lokalnej zabudowy) pozwoli na harmonijne wpisanie nowych budynków w krajobraz kulturowy wsi, zgodnie z wytycznymi studium dla ochrony krajobrazu wiejskiego. Jednocześnie krajobraz miejscowości Kiszkowo nie został uznany za krajobraz priorytetowy w projekcie Audytu krajobrazowego województwa zachodniopomorskiego. Biorąc powyższe pod uwagę, należy uznać, iż zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna nie będzie negatywnie oddziaływać na krajobraz.

Na terenie wspomnianego obszaru chronionego krajobrazu obowiązuje 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. Co prawda projektowane przedsięwzięcie nie przewiduje konieczności przeprowadzania wycinki drzew i krzewów, niemniej jednak niniejszym postanowieniem wprowadza się zakaz usuwania drzew oraz krzewów rosnących na terenie objętym zamierzeniem inwestycyjnym, w tym również zakaz wycinki drzewostanu pozostającego w kolizji z planowaną realizacją zjazdu z drogi publicznej na teren działki. Zakaz obejmuje wszelkie działania skutkujące trwałym usunięciem drzew lub naruszeniem ich systemów korzeniowych, pni oraz koron, niezależnie od etapu realizacji inwestycji.

Na terenie analizowanego obszaru chronionego krajobrazu obowiązuje także zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwosuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych, a także dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybicka. Należy nadmienić, że prace ziemne (poza obrysem projektowanych budynków), ograniczą się do zdjęcia wierzchniej warstwy gruntu pod realizację niezbędnej infrastruktury (sieć wodociągową, gazową oraz bezodpływowe zbiorniki na ścieki bytowe). Mając na uwadze zakres prac inwestycyjnych, a także fakt, iż

teren inwestycji jest równinny, w ocenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i tutejszego organu rzeźba terenu nie zostanie zmieniona w porównaniu do obecnej formy.

Przedmiotowa inwestycja nie powinna mieć również negatywnego wpływu na stan środowiska gruntowo-wodnego na etapie jej eksploatacji. Projektowane budynki zostaną podłączone do istniejącej gminnej sieci wodociągowej, a ścieki odprowadzane będą do zbiorników bezodpływowych. Wody opadowe i roztopowe odprowadzane będą powierzchniowo w obrębie działki. W ramach inwestycji nie przewiduje się także realizacji podpiwniczeń ani kondygnacji podziemnych. W związku z tym, nie dojdzie do ingerencji w zwierciadło wód podziemnych na etapie budowy przedsięwzięcia, a tym samym zmiany stosunków wodnych. Biorąc pod uwagę powyższe uznano, że projektowane obiekty nie wpłyną na przepływ wód, a istniejące stosunki gruntowo-wodne na terenach sąsiednich nie ulegną zmianie w wyniku realizacji przedmiotowej inwestycji.

Działka objęta wnioskiem zlokalizowana jest w odległości ponad 2,7 km od linii brzegowej Bałtyku, poza granicami pasa technicznego brzegu morskiego. W odległości 200 m od granic terenu lokalizacji inwestycji nie występują brzegi klifowe. Co prawda najbliższy ciek wodny, tj. rzeka Czerwona, zlokalizowany jest w odległości ok. 80 m od granicy terenu inwestycyjnego, niemniej jednak budynki projektowane są w południowej części działki, w odległości większej niż 100 m od ww. rzeki. Wobec tego dotrzymane zostaną odległości wskazane w obszarze chronionego krajobrazu względem tych elementów środowiska.

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 tarłisk, 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.

W miejscu realizacji inwestycji oraz w promieniu do 2,7 km od terenu inwestycji nie występują inne formy ochrony przyrody wymienione w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2024 r., poz. 1478, ze zm.), takie jak: parki narodowe, rezerваты przyrody, parki krajobrazowe, obszary Natura 2000, pomniki przyrody, stanowiska dokumentacyjne, użytki ekologiczne, zespoły przyrodniczo-krajobrazowe.

W oparciu o wyniki prac terenowych przeprowadzonych na potrzeby opracowania raportu o oś, ustalono, że skład florystyczny terenu jest ubogi. Zgodnie z informacjami zawartymi w przedłożonej dokumentacji na przedmiotowym terenie nie stwierdzono występowania chronionych i zagrożonych gatunków roślin, siedlisk przyrodniczych z załącznika I Dyrektywy Siedliskowej oraz siedlisk gatunków z załącznika II Dyrektywy Siedliskowej. Niemniej jednak z uwagi na fakt, iż inwestycja usytuowana zostanie na gruntach klasy S-RIVa oraz S-RV, w otoczeniu drzew, na których istnieje możliwość wyprowadzania lęgów przez awifaunę, w przypadku rozpoczęcia robót ziemnych w okresie lęgowym ptaków, czynności te należy prowadzić wyłącznie po wykonaniu pod nadzorem ornitologicznym przeglądu terenu pod kątem jego zasiedlenia przez ptaki i potwierdzeniu braku stanowisk lęgowych. Kontrole zajęcia siedlisk należy wykonać nie wcześniej niż 3 dni przed rozpoczęciem ww. prac. W przypadku wykrycia lęgów awifauny, prace należy wstrzymać do czasu stwierdzenia przez ornitologa wyprowadzenia młodych z gniazd.

Oddziaływanie przedmiotowej inwestycji zamknie się w granicach działki inwestycyjnej, wobec czego nie będzie powodowała kumulacji oddziaływań w powiązaniu z innymi inwestycjami o podobnym charakterze.

Projektowany sposób ogrzewania budynków jednorodzinnych (np. pompy ciepła, kotły gazowe/kotły na pellet) nie spowoduje istotnego oddziaływania na jakość powietrza, również w zakresie emisji gazów cieplarnianych. Uwzględniając powyższe, przedmiotowa inwestycja nie wpłynie na zmiany klimatu oraz nasilanie się takich zmian.

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

Znaczne oddalenie planowanej inwestycji od granic państwa oraz przewidywany zasięg oddziaływania przedsięwzięcia nie wskazano na potrzebę przeprowadzenia postępowania w sprawie transgranicznego oddziaływania inwestycji na środowisko.

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji.

## POUCZENIE

Od wydanej decyzji służy stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Koszalinie, za pośrednictwem organu wydającego decyzję, w terminie 14 dni od daty doręczenia.

Decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dołącza się do wniosku o wydanie decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 ustawy ooś.

Złożenie wniosku powinno nastąpić w terminie 6 lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna.

Złożenie wniosku 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, o którym mowa w art. 72 ust. 3 ustawy ooś, od organu, który wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, stanowisko, że realizacja planowanego przedsięwzięcia przebiega etapowo oraz nie zmieniały się warunki określone w tej decyzji.

### **Załącznik:**

Charakterystyka planowanego przedsięwzięcia

**Otrzymują:**

1. „SAD” Sp. z o.o. w Dworku, Dworek 1A , 76-038 Dobrzyca  
pełnomocnik: Mateusz Samson, os. Powstańców Warszawy 6/24, 61-656 Poznań
2. a/a, AO (94-31-62-555)

Z up. WÓJTA  
ZASTĘPCA WÓJTA  
  
Anna Pietkowska

**Do wiadomości:**

1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska, ul. 1 Maja 36, 75-001 Koszalin
2. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny, ul. Zwycięstwa 136, 75-613 Koszalin
3. Dyrektor Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni Parsęty i Wieprzy w Koszalinie, ul. Zwycięstwa 111, 75-950 Koszalin,

Charakterystyka planowanego przedsięwzięcia zgodnie z art. 84 ust. 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 (Dz.U. z 2024 r., poz. 1112 z późn.zm.)

Planowane przedsięwzięcie polega na budowie do 60 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działce nr. 121, obręb Kiszkowo, gmina Będzino, powiat koszaliński, województwo zachodniopomorskie. W ramach inwestycji przewiduje się również realizację dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdných, miejsc parkingowych oraz sieci i przyłączy infrastruktury technicznej, w tym wodociągowej i elektroenergetycznej.

Budynki mieszkalne będą posiadały zróżnicowane wymiary i kształty, dostosowane do parametrów oraz układu wydzielonych działek. Wysokość budynków w kalenicy wyniesie do do 9 m. Przewiduje się realizację budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych, bez podpiwniczenia.

Powierzchnia całkowita działki wynosi ok.20,51 ha. Powierzchnia zabudowy wyniesie ok. 6600m<sup>2</sup>, natomiast powierzchnie utwardzone ok. 1560 m<sup>2</sup>. Powierzchnia biologicznie czynna pozostanie na wysokim poziomie i wyniesie ok. 180 909 m<sup>2</sup>. Inwestycja realizowana będzie etapowo, a szczegółowy harmonogram prac uzależniony będzie od realizacji poszczególnych obiektów przez indywidualnych inwestorów.

Teren inwestycji nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Obszar przedsięwzięcia stanowią obecnie grunty rolne oraz częściowo tereny zadrzewione i zakrzewione. Zalesienie części działki oraz istniejące zadrzewienia zostaną zachowane i wyłączone z zagospodarowania, pełniąc funkcję bufora krajobrazowego oraz ograniczając ekspozycję nowej zabudowy w krajobrazie.

Planowane przedsięwzięcie zlokalizowane jest w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”. Realizacja inwestycji nie będzie powodowała znaczącego negatywnego oddziaływania na cele ochrony tego obszaru. Zachowanie istniejących zadrzewień oraz ograniczenie intensywności zabudowy pozwoli na utrzymanie walorów krajobrazowych terenu. W promieniu do ok. 2,7 km od terenu inwestycji nie występują inne formy ochrony przyrody, w tym obszary Natura 2000, rezerваты przyrody ani parki narodowe.

Realizacja przedsięwzięcia nie będzie powodowała znaczącego negatywnego oddziaływania na lokalną faunę i florę.

Zaopatrzenie w wodę realizowane będzie z istniejącej sieci wodociągowej, na podstawie indywidualnych warunków technicznych wydawanych przez operatora sieci. Na terenie inwestycji nie występuje sieć kanalizacji sanitarnej o odpowiedniej przepustowości, wobec czego ścieki bytowe odprowadzane będą do indywidualnych, szczelnych, bezodpływowych zbiorników, opróżnianych przez uprawnione podmioty.

Wody opadowe i roztopowe odprowadzane będą powierzchniowo w granicach działki inwestycyjnej, bez zmiany istniejących stosunków wodnych. Ze względu na brak podpiwniczenia oraz niewielki zakres robót ziemnych nie przewiduje się negatywnego oddziaływania inwestycji na środowisko gruntowo- wodne.

W trakcie realizacji przedsięwzięcia powstawać będą odpady związane z pracami budowlanymi oraz odpady komunalne. Odpady będą magazynowane selektywnie, w wyznaczonych miejscach, w sposób zabezpieczający środowisko gruntowo – wodne, a następnie przekazywane podmiotom posiadającym stosowne zezwolenia. Masy ziemne z wykopów zostaną zagospodarowane w granicach działki inwestycyjnej.

Na etapie realizacji inwestycji mogą wystąpić krótkotrwałe oddziaływania w postaci emisji hałasu, spalin oraz zapylenia związane z pracą sprzętu budowlanego i transportem materiałów. Oddziaływania te będą miały charakter lokalny, odwracalny i ograniczony do czasu prowadzenia robót budowlanych. Na etapie eksploatacji przedsięwzięcie nie będzie powodować ponadnormatywnego oddziaływania na środowisko.

Z uwagi na skalę, charakter oraz lokalizację przedsięwzięcia nie przewiduje się wystąpienia znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko, zdrowie ludzi ani obszary chronione, w tym obszary Natura 2000.