

## DECYZJA

Na podstawie:

- art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024r. poz.572), 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 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024r. poz. 1112), zwanej dalej oś
- a także § 3 ust. 2 pkt. 2 w połączeniu z §3 ust. pkt 52 lit. a) oraz § 3 ust. 1 pkt. 58 lit a) rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r., poz. 1839), mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zwanym dalej rozporządzeniem oś

po rozpatrzeniu wniosku Anny Sobeckiej, ul. Marii Curie-Skłodowskiej 5, 78-200 Białogard działającej z pełnomocnictwa GEA ECO-APARTMENTS sp. z o.o. Katarzyna Rudzka-Kęsik, ul. Koszalińska 65, 76-003 Sucha Koszalińska z dnia 23.09.2024r. (data wpływu do tutejszego urzędu 25.09.2024r.) o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanego przedsięwzięcia pod nazwą „Budowa 4 budynków (A2, A3, A4, A5) usług turystycznych z apartamentami wraz z infrastrukturą towarzyszącą, jako kontynuacja inwestycji polegającej na budowie zespołu 5 budynków usług turystycznych z apartamentami (A1 — w realizacji) wraz z infrastrukturą towarzyszącą na nieruchomości - dz. nr 34/23 i 34/26 obręb 121 Pleśna, gm. Będzino, powiat koszaliński, woj. zachodniopomorskie”.

### USTALAM

środowiskowe uwarunkowania zgody na realizację przedsięwzięcia polegającego na „Budowa 4 budynków (A2, A3, A4, A5) usług turystycznych z apartamentami wraz z infrastrukturą towarzyszącą, jako kontynuacja inwestycji polegającej na budowie zespołu 5 budynków usług turystycznych z apartamentami (A1 — w realizacji) wraz z infrastrukturą towarzyszącą na nieruchomości - dz. nr 34/23 i 34/26 obręb 121 Pleśna, gm. Będzino, powiat koszaliński, woj. zachodniopomorskie”.

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

Planowane przedsięwzięcie obejmuje budowę czterech budynków usług turystycznych niepodpiwniczonych, wyposażonych maksymalnie w 3 kondygnacje nadziemne (z czego ostatnią będzie stanowić poddasze użytkowe) o łącznej powierzchni zabudowy wynoszącej 1704 m<sup>2</sup>. Nowoprojektowane budynki będą obiektami o wysokości wynoszącej maksymalnie 12 m. W ramach inwestycji zaplanowano również budowę basenu zewnętrznego o powierzchni 96 m<sup>2</sup>. Analizowana inwestycja stanowi rozbudowę inwestycji polegającej na budowie budynku usług turystycznych A1, trwającego na działce 34/26 obr. Pleśna, na mocy wydanego przez Starostę Koszalińskiego w dniu 14 maja 2024 r. pozwolenia na budowę, znak: B.6740.17.2024.WNa.

W obrębie przedmiotowej zabudowy powstanie łącznie 120 lokali oraz 165 miejsc postojowych naziemnych. W budynkach zaprojektowano wykonanie apartamentów jedno – dwupokojowych, z aneksami kuchennymi oraz łazienkami. W jednym z budynków zaprojektowano również lokalizację obiektu gastronomicznego. Projektowana wielkość powierzchni zabudowy wszystkich budynków wyniesie maksymalnie 2486,30 m<sup>2</sup>. W ramach inwestycji zaplanowano ponadto budowę miejsc parkingowych, ciągów pieszo – jezdnych, dróg wewnętrznych, tarasów, ogrodzenia oraz sieci i przyłączy wodociągowych, elektroenergetycznych oraz przyłącza kanalizacji sanitarnej.

Zaopatrzenie projektowanych budynków w wodę i odbiór ścieków sanitarnych realizowane będzie poprzez gminny system wodociągowo kanalizacyjny, w oparciu o warunki techniczne wydane przez gestora sieci. Wody opadowe i roztopowe z dachów budynków odprowadzane będą (na warunkach określonych w pozwoleniu wodnoprawnym) przez projektowaną kanalizację deszczową do istniejącego przy granicy terenu rowu melioracyjnego (zgodnie z przedłożonym pismem kierownika Gminnego Zakładu Komunalnego w Będzinie), natomiast z terenów miejsc postojowych i dróg wewnętrznych na działki inwestycyjne. W trakcie eksploatacji projektowanego przedsięwzięcia źródłem ciepła dla całej zabudowy będą projektowane kotłownie zasilane gazem ziemnym. Na potrzeby dostarczenia energii elektrycznej do projektowanych budynków przewidziano wpięcie do sieci elektroenergetycznej.

Zaprojektowano także utwardzone dojścia do wejścia głównego, drogi wewnętrzne i miejsca postojowe o nawierzchni ażurowej, a także utwardzenie nawierzchni pod wiaty śmietnikowe. Teren inwestycji zostanie wyposażony w elementy małej architektury i urządzenia budowlane.

W obrębie terenu inwestycji występują wyłącznie grunty oznaczone jako tereny przeznaczone pod zabudowę (niezabudowane) (Bp).

## **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 rozbiórkowe oraz budowlano-montażowe i transport materiałów budowlanych prowadzić wyłącznie w porze dziennej, tj. w godzinach od 6:00 do 22:00.
2. Miejsca postojowe sprzętu budowlanego i pojazdów oraz magazynowania odpadów wytwarzanych w związku z planowanymi pracami należy utwardzić i dodatkowo uszczelnić (np. poprzez zastosowanie geomembrany zabezpieczającej przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu).
3. Wszelkie naprawy sprzętu oraz tankowanie maszyn budowlanych prowadzić poza terenem inwestycyjnym, w miejscach do tego przeznaczonych.
4. Należy zachować szczególną ostrożność podczas stosowania wszelkiego rodzaju maszyn podczas realizacji robót. Przede wszystkim sprawdzenia, czy używane maszyny i inne urządzenia techniczne spełniają ustalone wymagania ochrony środowiska, które dopuszczają je do użycia.
5. Należy zapewnić odpowiednią organizację robót tak, aby na skutek braku porządku, niewłaściwego zabezpieczenia materiałów, maszyn, urządzeń i samochodów przed awariami nie doszło do skażeń i zanieczyszczeń gruntu.
6. Należy wyposażyć teren 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 powinien być przekazany do utylizacji uprawnionym podmiotom.
7. W przypadku skażenia gruntu należy przeprowadzić, za pośrednictwem wykwalifikowanej firmy, rekultywację skażonego terenu.
8. Naprawę i tankowanie sprzętu ( na etapie realizacji inwestycji ) należy wykonywać tylko w miejscach do tego przygotowanych i zabezpieczonych przed skażeniem środowiska gruntowo-wodnego.
9. Należy zapewnić pracownikom dostęp do sanitariatów, z których ścieki będą wywożone do oczyszczalni ścieków lub odprowadzane bezpośrednio do kanalizacji.
10. Odpady, powstałe w wyniku realizacji inwestycji, należy gromadzić w wydzielonym miejscu o szczelnym podłożu, skąd powinny być oddawane regularnie do utylizacji uprawnionym podmiotom.
11. W przypadku konieczności odwadniania wykopów budowlanych, należy uzyskać zgodę wodnoprawną na odprowadzanie wód z wykopów budowlanych.
12. Przed rozpoczęciem prowadzenia wykopów pod inwestycję, inwestor ma obowiązek zidentyfikować niezewidencjonowane podziemne urządzenia melioracyjne, a w przypadku gdyby takie urządzenia kolidowały z planowaną inwestycją należy wykonać ich przebudowę.

13. W przypadku uszkodzenia lub zniszczenia podziemnych urządzeń melioracyjnych inwestor jest zobowiązany do niezwłocznych napraw lub ich odbudowy. Naprawy powinny być przeprowadzane pod nadzorem osób posiadających uprawnienia w tym zakresie.
14. Przebudowa istniejących urządzeń wodnych i melioracyjnych wymaga uzyskania przez inwestora pozwolenia wodnoprawnego.
15. W celu odprowadzania wód opadowych i roztopowych w obrębie działek objętych planowaną inwestycją wymagane jest uzyskanie pozytywnej opinii hydrogeologicznej.
16. Za zabezpieczenie środowiska gruntowo-wodnego przed skażeniem oraz ewentualne szkody w środowisku gruntowo-wodnym i uszkodzenia urządzeń melioracyjnych, powstałe w wyniku realizacji przedmiotowej inwestycji, odpowiada inwestor.

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

1. Nowe budynki zaprojektować jako obiekty niepodpiwniczone o wysokości do 12 m i o maksymalnie 3 kondygnacjach nadziemnych (wraz z poddaszem użytkowym).
2. Na terenie inwestycji zlokalizować łącznie maksymalnie 165 miejsc postojowych.
3. Spód płyty fundamentowej nowoprojektowanych budynków posadowić na głębokości maksymalnej wynoszącej 0,8 m

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

Realizacja oraz eksploatacja planowanego przedsięwzięcia nie wiąże się z ryzykiem wystąpienia poważnych awarii lub katastrof naturalnych czy budowlanych. Zastosowane w procesie budowy materiały i sprzęt nie będą zawierały substancji niebezpiecznych mogących być przyczyną awaryjnego zanieczyszczenia środowiska. Także projektowany zakres robót budowlanych nie stwarza ryzyka katastrofy budowlanej w rozumieniu ustawy – Prawo budowlane.

Sytuacje awaryjne, które zdarzyć się mogą w czasie funkcjonowania budynków to pożar. Zapobieganie wystąpieniu pożaru wiązać się będzie z okresowym kontrolowaniem stanu technicznego użytkowanych instalacji i urządzeń, szczególnie tych zasilanych energią elektryczną. Sprawdzaniu podlegać będą również: instalacje, stanu sprawności połączeń, osprzęt, zabezpieczenia i środki ochrony od porażeń oraz oporność izolacji przewodów.

Kontrole przeprowadzane będą przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia. Ewentualne wykryte usterki i awarie będą usuwane na bieżąco. Jednak w przypadku wystąpienia pożaru o możliwości ograniczenia jego skutków na środowisko, decydować będzie szybkość podjęcia akcji gaśniczej. Na terenie planowanego przedsięwzięcia nie będą składowane czy magazynowane substancje niebezpieczne, które mogłyby stwarzać ryzyko dla środowiska i ludzi. Przedmiotowe przedsięwzięcie nie jest zaliczane również do zakładów o podwyższonym lub wysokim ryzyku

Ze względu na lokalizację inwestycji w znacznym oddaleniu od granic państwa oraz przewidywany zasięg oddziaływania przedsięwzięcia nie wskazano na potrzebę przeprowadzenia postępowania w sprawie transgranicznego oddziaływania inwestycji na środowisko.

**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 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale**

## UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 23.09.2024r. (data wpływu do tutejszego urzędu 25.09.2024r.), złożonego przez Annę Sobecką, ul. Marii Curie-Skłodowskiej 5, 78-200 Białogard działającej z pełnomocnictwa GEA ECO-APARTMENTS sp. z o.o. Katarzyna Rudzka-Kęsik, ul. Koszalińska 65, 76-003 Sucha Koszalińska, która wystąpiła do Wójta Gminy Będzino o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanego przedsięwzięcia pod nazwą: nazwą „Budowa 4 budynków (A2, A3, A4, A5) usług turystycznych z apartamentami wraz z infrastrukturą towarzyszącą, jako kontynuacja inwestycji polegającej na budowie zespołu 5 budynków usług turystycznych z apartamentami (A1 — w realizacji) wraz z infrastrukturą towarzyszącą na nieruchomości - dz. nr 34/23 i 34/26 obręb 121 Pleśna, gm. Będzino, powiat koszaliński, woj. zachodniopomorskie”.

Do wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dołączono:

1. kartę informacyjną 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 udzielone na rzecz Anny Sobeckiej, ul. Marii Curie-Skłodowskiej 5, 78-200 Białogard

Obszar inwestycyjny objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części Gminy Będzino w obrębie ewidencyjnym Pleśna, przyjętym Uchwałą Rady Gminy w Będzinie Nr XLII/374/10 z dnia 29 czerwca 2010r. (Dz. Urz. Województwa Zachodniopomorskiego z 2010 r., poz. 1446 z dnia 16.08.2010 r.), zgodnie z którym. działki nr: 34/23 i 34/26, obr. Pleśna, gm. Będzino, znajdują się w granicach terenu funkcjonalnego 7UT/US, dla którego ustala się: teren zabudowy usług turystycznych z zielenią towarzyszącą o funkcji: pensjonat, hotel, ośrodek czasowo-wypoczynkowy z pełnym zapleczem gastronomiczno-rekreacyjnym z dopuszczeniem obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych jak basen, korty tenisowe, boiska, kręgle, odnowa biologiczna.

Zgodnie z art.71 ust. 2 ustawy o oś 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. 2 pkt. 2 Do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się również przedsięwzięcia: polegające na rozbudowie, przebudowie lub montażu realizowanego lub zrealizowanego przedsięwzięcia wymienionego w ust. 1, z wyłączeniem przypadków, w których ulegająca zmianie lub powstająca w wyniku rozbudowy, przebudowy lub montażu część realizowanego lub zrealizowanego przedsięwzięcia nie osiąga progów określonych w ust. 1, o ile zostały one określone; w przypadku gdy jest to druga lub kolejna rozbudowa, przebudowa lub montaż, sumowaniu podlegają parametry tej rozbudowy, przebudowy lub montażu z poprzednimi rozbudowami, przebudowami lub montażami, o ile nie zostały one objęte decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach.

Zgodnie § 3 ust. 1 pkt. 52 lit. a) rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r., poz. 1839), planowana inwestycja polegająca na zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą:

- ośrodki wypoczynkowe lub hotele, zlokalizowane poza terenami mieszkaniowymi, terenami przemysłowymi, innymi terenami zabudowanymi i zurbanizowanymi terenami niezabudowanymi, o których mowa w rozporządzeniu Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. poz. 1390 i 1781), wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż:

- a) 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 § 3 ust. 1 pkt. 58 lit. a) rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r., poz. 1839), garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, o których mowa w pkt 52, 54, 55-57 i 59, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż:

- a) 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 ooś, 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 ooś, organem właściwym do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowego przedsięwzięcia jest Wójt Gminy Będzino.

Ze względu na to, 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 Kpa strony postępowania zawiadamiane są o każdej czynności organu w drodze obwieszczenia, które zamieszczono na stronie biuletynu informacji publicznej Urzędu Gminy Będzino oraz wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Będzino i tablicach ogłoszeń w Sołectwie Kładno/Pleśna.

Pismem z dnia 18.11.2024r. Wójt Gminy Będzino, na podstawie art. 50 § 1 kpa wezwał inwestora do uzupełnienia i złożenia wyjaśnień do przedłożonej karty informacyjnej przedsięwzięcia, określając zakres i nieprzekraczalny termin przedłożenia uzupełnienia.

Pismem z dnia 25.11.2024r. (data wpływu do tutejszego urzędu 26.11.2024r.) oraz pismem z dnia 10.12.2024r. inwestor przedstawił uzupełnienie do karty informacyjnej przedsięwzięcia.

W dniu 10.12.2024r. 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.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska pismem z dnia 30.12.2024r. (data wpływu do tutejszego urzędu 31.12.2024r.) znak sprawy WST-K.4220.349.2024.NK wyraził opinię, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz nałożył zakres raportu oceny

oddziaływania na środowisko.

. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Koszalinie pismem z dnia 03.01.2025r. (data wpływu do tutejszego urzędu 09.01.2025r.) znak sprawy SZ.ZZŚ.2.4901.2.2025.DL wezwał Wójta Gminy Będzino do uzupełnienia przedłożonej karty informacyjnej przedsięwzięcia, określając zakres i nieprzekraczalny termin przedłożenia uzupełnienia.

Pismem z dnia 15.01.2025r. Wójt Gminy Będzino, na podstawie art. 50 § 1 kpa wezwał inwestora do uzupełnienia przedłożonej karty informacyjnej przedsięwzięcia, określając zakres i nieprzekraczalny termin przedłożenia uzupełnienia.

Pismem z dnia 21.01.2025r. inwestor przedstawił uzupełnienie do karty informacyjnej przedsięwzięcia.

W związku ze złożonym przez inwestora uzupełnieniem karty informacyjnej, pismem z dnia 28.01.2025r. 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 11.02.2025r. (data wpływu do tutejszego urzędu 12.02.2025r.) znak sprawy WST-K.4220.349.2024.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 17.02.2025r. (data wpływu do tutejszego urzędu 20.02.2025r.) znak sprawy SZ.ZZŚ.2.4901.2.1.2025.DL wyraził opinię, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia nie jest wymagane uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Koszalinie w ustawowym terminie nie wydał opinii w przedmiotowej sprawie.

Postanowieniem z dnia 03.03.2025r., znak sprawy PP.6220.27.2024 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 03.03.2025r. obwieszczeniem zawiadomił strony o podjętych czynnościach w trakcie postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowego przedsięwzięcia.

Następnie postanowieniem z dnia 03.03.2025r. zawiesił postępowanie do czasu przedłożenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko.

W dniu 20.03.2025r. zgodnie z art. 21 ust. 2 pkt 16 ustawy o oś Wójt Gminy Będzino zawiadomił, że w dniu 06.03.2025r. wpłynął raport o oddziaływaniu na środowisko planowanego przedsięwzięcia pod nazwą „Budowa 4 budynków (A2, A3, A4, A5) usług turystycznych z apartamentami wraz z infrastrukturą towarzyszącą, jako kontynuacja inwestycji polegającej na budowie zespołu 5 budynków usług turystycznych z apartamentami (A1 — w realizacji) wraz z infrastrukturą towarzyszącą na nieruchomości - dz. nr 34/23 i 34/26 obręb 121 Pleśna, gm. Będzino, powiat koszaliński, woj. zachodniopomorskie” w toku postępowania wszczętego na wniosek złożony przez Annę Sobecką, ul. Marii Curie-Skłodowskiej 5, 78-200 Białogard o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowego przedsięwzięcia.

Zgodnie do art. 77 ust. 1 pkt 1 ustawy o oś, dnia 21.03.2025r. 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 o oś, obwieszczeniem z dnia 21.03.2025r. 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 o oś;
- 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 27.03.2025r. do 25.04.2025r.

- organie właściwym do rozpatrzenia uwag i wniosków;

Powyższe obwieszczenie zamieszczono na stronie biuletynu informacji publicznej Gminy Będzino oraz wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Będzino, tablicach ogłoszeń w Sołectwie Kładno/Pleśna.

W związku z otrzymaną informacją telefoniczną od Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska z dnia 22.04.2025r. znak sprawy WST-K.4221.26.2025.NK wezwał Wójta Gminy Będzino do uzupełnienia braków formalnych do złożonego raportu.

W dniu 22.04.2025r. Wójt Gminy Będzino przesłał uzupełnienie braków formalnych do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska pismem z dnia 05.05.2025r. znak sprawy WST-K.4221.26.2025.NK wezwał Wójta Gminy Będzino do uzupełnienia przedłożonego raportu oddziaływania na środowisko

Pismem z dnia 09.05.2025r., Wójt Gminy Będzino, na podstawie art. 50 § 1 kpa wezwał inwestora do uzupełnienia raportu oddziaływania na środowisko, określając zakres i nieprzekraczalny termin przedłożenia uzupełnienia.

Pismem z dnia 13.05.2025r. (data wpływu do tutejszego urzędu 14.05.2025r.) inwestor przedstawił uzupełnienie do raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

W związku ze złożonym przez inwestora uzupełnieniem raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, pismem z dnia 16.05.2025r. Wójt Gminy Będzino przesłał uzupełnienie raportu oddziaływania na środowisko do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska,

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska pismem z dnia 18.06.2025r. znak sprawy WST-K.4221.26.2025.NK.2 wezwał Wójta Gminy Będzino do uzupełnienia przedłożonego raportu oddziaływania na środowisko

Pismem z dnia 25.06.2025r., Wójt Gminy Będzino, na podstawie art. 50 § 1 kpa wezwał inwestora do uzupełnienia raportu oddziaływania na środowisko, określając zakres i nieprzekraczalny termin przedłożenia uzupełnienia.

Pismem z dnia 01.07.2025r. (data wpływu do tutejszego urzędu 03.07.2025r.) inwestor przedstawił uzupełnienie do raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

Zgodnie do art. 77 ust. 1 pkt 1 ustawy ooś, dnia 16.07.2025r. Wójt Gminy Będzino zwrócił się do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie, o uzgodnienie środowiskowych uwarunkowań realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w postanowieniu z dnia 15.07.2025r. (data wpływu do tutejszego urzędu 16.07.2025r.) znak sprawy WST-K.4221.26.2025.NK.3 uzgodnił realizację przedmiotowego przedsięwzięcia i określił warunki (zawarte w sentencji decyzji – PKT I).

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Koszalinie w ustawowym terminie nie wydał opinii w przedmiotowej sprawie.

Na podstawie art. 29, art. 33 ust. 1, art. 34 w związku z art. 79 ust. 1 ustawy ooś, obwieszczeniem z dnia 16.07.2025r. 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 23.07.2025r. do 22.08.2025r.
- organie właściwym do rozpatrzenia uwag i wniosków

Powyższe obwieszczenie zamieszczono na stronie biuletynu informacji publicznej Gminy Będzino oraz wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Będzinie, tablicach ogłoszeń w Sołectwie Kładno/Pleśna.

Stosownie do art. 10 § 1 kpa organ dnia 26.08.2025r. zawiadomił strony o podjętych czynnościach w trakcie postępowania, o otrzymanych opiniach.

Stosownie do art. 10 § 1 kpa organ dnia 26.08.2025r. 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 15.07.2025r. (data wpływu do tutejszego urzędu 16.07.2025r.) znak sprawy WST-K.4221.26.2025.NK.3
- opinię Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody z dnia 17.02.2025r. (data wpływu do tutejszego urzędu 27.01.2025r.) znak sprawy SZ.ZZŚ.2.4901.2.1.2025.DL
- szczegółowe uwarunkowania określone w art. 63 ust. 1 pkt 1 - 3 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie (...), a mianowicie:

Obszar inwestycyjny objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części Gminy Będzino w obrębie ewidencyjnym Pleśna, przyjętym Uchwałą Rady Gminy w Będzinie Nr XLII/374/10 z dnia 29 czerwca 2010r. (Dz. Urz. Województwa Zachodniopomorskiego z 2010 r., poz. 1446 z dnia 16.08.2010 r.), zgodnie z którym, działki nr: 34/23 i 34/26, obr. Pleśna, gm. Będzino, znajdują się w granicach terenu funkcjonalnego 7UT/US, dla którego ustala się: teren zabudowy usług turystycznych z zielenią towarzyszącą o funkcji: pensjonat, hotel, ośrodek wczasowo-wypoczynkowy z pełnym zapleczem gastronomiczno-rekreacyjnym z dopuszczeniem obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych jak basen, korty tenisowe, boiska, kręgle, odnowa biologiczna.

Po przeanalizowaniu informacji zawartych w dokumentacji inwestora należy uznać, że planowana inwestycja jest zgodna z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą Rady Gminy w Będzinie Nr XLII/374/10 z dnia 29 czerwca 2010r. (Dz. Urz. Województwa Zachodniopomorskiego z 2010 r., poz. 1446 z dnia 16.08.2010 r.).

Planowane przedsięwzięcie polegać będzie na budowie czterech budynków usług turystycznych niepodpiwniczonych, wyposażonych maksymalnie w 3 kondygnacje nadziemne (z czego ostatnią będzie stanowić poddasze użytkowe) o łącznej powierzchni zabudowy wynoszącej 1704 m<sup>2</sup>. Nowoprojektowane budynki będą obiektami o wysokości wynoszącej maksymalnie 12 m. W ramach inwestycji zaplanowano również budowę basenu zewnętrznego o powierzchni 96 m<sup>2</sup>. Analizowana inwestycja stanowi rozbudowę inwestycji polegającej na budowie budynku usług turystycznych A1, trwającego na działce 34/26 obr. Pleśna, na mocy wydanego przez Starostę Koszalińskiego w dniu 14 maja 2024 r. pozwolenia na budowę, znak: B.6740.17.2024.WNa.

Planuje się budowę łącznie 120 lokali oraz 165 miejsc postojowych naziemnych. Ponadto, w obrębie projektowanej zabudowy zlokalizowany zostanie basen zewnętrzny o powierzchni 96 m<sup>2</sup>. Na terenie inwestycji zaplanowano również wykonanie utwardzonego dojazdu, ciągów pieszo - jezdnych, ogrodzenia, tarasów oraz instalacji (elektroenergetycznej, gazowej, wodno kanalizacyjnej, kanalizacji deszczowej). Zaprojektowano także utwardzone dojścia do wejścia głównego, drogi wewnętrzne i miejsca postojowe o nawierzchni ażurowej, a także utwardzenie nawierzchni pod wiaty śmietnikowe. Teren inwestycji zostanie wyposażony w elementy małej architektury i urządzenia budowlane.

Teren objęty opracowaniem stanowi nieruchomość budowlaną złożoną z działek geodezyjnych o numerach 34/23 i 34/26 z obrębu 121 Pleśna o łącznej powierzchni 14 444 m<sup>2</sup> (1,44 ha). Przedsięwzięcie zlokalizowane będzie we wschodniej części miejscowości Pleśna, w odległości około 550 m od brzegu morza. Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w zespole niezabudowanych działek geodezyjnych, położonych po północnej stronie drogi gruntowej dz. nr 34/28 i 54, będącej drogą wewnętrzną o nawierzchni gruntowej, dochodzącej do działki drogowej nr 53 będącej drogą o nawierzchni asfaltowej, łączącej cały zespół z główną drogą publiczną biegnącą przez miejscowość.

W obrębie terenu inwestycji występują wyłącznie grunty oznaczone jako tereny przeznaczone pod zabudowę (niezabudowane) (Bp).

Realizacja planowanego przedsięwzięcia związana będzie z koniecznością prowadzenia typowych prac ziemnych związanych z budową obiektów budowlanych i infrastruktury towarzyszącej, takich jak wykonanie wykopów pod fundamenty budynków, realizacja płytkich wykopów pod instalacje, płytkich wykopów pod tereny utwardzone. Realizacja projektowanego przedsięwzięcia nie będzie związana z wykonywaniem prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu. Projektowane budynki nie będą podpiwniczone, w związku z czym realizacja przedmiotowego przedsięwzięcia nie będzie związana z wykonywaniem głębokich wykopów.

Niezanieczyszczone masy ziemne, które zostaną wydobyte podczas prac związanych z wykonaniem przyłączy będą wykorzystane do zasypania tych wykopów po zrealizowaniu przedmiotowych przyłączy. Ww. działania nie doprowadzą do zniszczenia lub przekształcenia istniejącej formy rzeźby terenu w sposób oznaczający utratę cech morfologicznych istniejącej rzeźby. W obrębie terenu przeznaczanego pod realizację budynków wraz z towarzyszącą infrastrukturą nie planuje się makroniwelacji terenu, czy tworzenia nasypów. Masy ziemne wydobyte podczas prac budowlanych w fazie budowy inwestycji będą mogły być wykorzystane, w stanie naturalnym, na terenie, na którym zostały wydobyte, wyłącznie w ilościach niepowodujących zmiany rzeźby terenu. Masy ziemne wydobyte podczas prac budowlanych w fazie budowy inwestycji mogą zostać również przekazane jako odpad uprawnionym podmiotom, w tym osobom fizycznym, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 10 listopada 2015 r. w sprawie listy rodzajów odpadów, które osoby fizyczne lub jednostki organizacyjne niebędące przedsiębiorcami mogą poddawać odzyskowi na potrzeby własne, oraz dopuszczalnych metod ich odzysku (Dz. U. z 2016 r., poz. 93). Faza eksploatacji przedmiotowego przedsięwzięcia nie będzie związana z prowadzeniem prac ziemnych, przemieszczaniem i wykorzystaniem mas ziemnych.

W fazie realizacji projektowanego przedsięwzięcia wystąpi zapotrzebowanie na wodę, która wykorzystywana będzie do celów wykonania prac budowlanych oraz na cele socjalno-bytowe pracowników budowy. Zużycie wody na etapie budowy wynikać może z zastosowania zaprawy murarskiej (woda zarobowa). Zakłada się, że woda wykorzystywana na etapie realizacji inwestycji pobierana będzie z sieci wodociągowej. Miejsce realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia wyposażone zostanie w szczelne sanitariaty i/lub kontenery socjalne (wyposażone w sanitariaty).

Eksploatacja przedmiotowej inwestycji będzie się wiązała z zapotrzebowaniem na wodę wykorzystywaną przez użytkowników projektowanych budynków (do celów bytowych). Zakłada się, że projektowane budynki na etapie eksploatacji będą zasilane w wodę z gminnej sieci wodociągowej, na podstawie warunków przyłączenia.

Przedmiotowe przedsięwzięcie zlokalizowane będzie:

- w obszarze jednolitej części wód podziemnych (JCWPd) Nr 9 oznaczonej kodem GW60009, która charakteryzuje się dobrym stanem chemicznym i słabym stanem ilościowym. Stan ogólny dla JCWPd określono jako słaby. Ocena ryzyka nieosiągnięcia celu środowiskowego - zagrożona ilościowo;
- w obszarze jednolitych części wód powierzchniowych rzecznych (JCWP RW) Czerwona od Łapieniczki do ujścia oznaczona kodem RW6000144549. Jest to naturalna część wód o słabym stanie ekologicznym, stanie chemicznym poniżej dobrego i ogólne złym stanie wód. Przedmiotowa JCWP RW jest zagrożona ryzykiem nieosiągnięciem celów środowiskowych.

Ponadto planowana inwestycja zlokalizowana będzie poza strefami ochronnymi ujęć wody, poza obszarami ochronnymi zbiorników wód śródładowych i GZWP (Głównym Zbiornikiem Wód Podziemnych) oraz w obrębie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”.

Inwestycja nie jest zlokalizowana na ciekach i nie wiąże się z wprowadzaniem ścieków bezpośrednio do wód i do ziemi. Przedsięwzięcie nie narusza warunków określonych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 16.11.2022 roku w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry (Dz.U.2023.335). Ponadto realizacja przedsięwzięcia, w odniesieniu do osiągnięcia celów środowiskowych, nie spowoduje istotnych zmian w funkcjonowaniu JCW, jak również nie wystąpią trwałe, negatywne zmiany biologiczne, hydromorfologiczne oraz fizykochemiczne wód tego obszaru. Jednocześnie sposób zagospodarowania i użytkowania zlewni będzie utrzymany. Podczas realizacji przedsięwzięcia nie ulegnie zasadniczo zmiana sposobu regulacji stosunków wodnych na przedmiotowym obszarze, pod warunkiem przebudowy istniejących, na obszarze objętym inwestycją, urządzeń melioracyjnych. Przedsięwzięcie nie będzie oddziaływać negatywnie na

potencjał ekologiczny i stan chemiczny wód na etapie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia i nie narusza celu Ramowej Dyrektywy Wodnej. Dyrektor Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarządu Zlewni w Koszalinie jak i tutejszy organ uznał, że przedmiotowa inwestycja, zarówno w fazie budowy jak i eksploatacji, nie będzie negatywnie oddziaływać na środowisko wodne i gruntowe, a tym samym nie nastąpi degradacja wód podziemnych i powierzchniowych spowodowana jakimikolwiek zanieczyszczeniami, jak również nie nastąpi pogorszenie potencjału ekologicznego i stanu chemicznego JCWP oraz stanu ilościowego i chemicznego JCWPd.

Przedmiotowa inwestycja zlokalizowana jest w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, który powołano w celu ochrony krajobrazu i naturalnych walorów środowiska przyrodniczego. Zgodnie z § 3 ust. 2 oraz z załącznikiem 2 do uchwały Nr XXXII/375/09 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 15 września 2009 r., w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Zach. z 2021 r., poz. 2091), na obszarze „Koszalińskiego Pasa Nadmorskiego” obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów ustawy ooś. Powyższy zakaz nie dotyczy realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znacząco negatywnego wpływu na ochronę przyrody obszaru chronionego krajobrazu. W oparciu o informacje przedstawione w raporcie oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko zwanego dalej raportem ooś oraz jego załącznikach ustalono, iż projektowane budynki zlokalizowane będą na działkach nieużytkowanych, usytuowanych w sąsiedztwie terenów rolnych oraz leśnych. Niemniej jednak sąsiedztwo analizowanych nieruchomości stanowią tereny również przeznaczone pod zabudowę turystyczną. Ponadto w odległości ok. 160 m od terenu inwestycji zlokalizowany jest funkcjonujący ośrodek wypoczynkowy. W odniesieniu do przeprowadzonych badań terenowych należy uznać, że obszar przeznaczony pod planowaną inwestycję zlokalizowany w pobliżu innych terenów przekształconych antropogenicznie, nie stanowi terenu o ponadprzeciętnych walorach przyrodniczych.

Przywołana uchwała wprowadza również zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych. W ramach inwestycji wprawdzie zaplanowano usunięcie 8 szt. drzew (z gatunków jesion wyniosły — 6 szt., wierzba iwa — 1 szt. i czeremcha amerykańska — 1 szt.), jednakże drzewa te nie stanowią zadrzewień śródpolnych, przydrożnych, ani nadwodnych, w związku z czym realizacja przedsięwzięcia nie wpisuje się w analizowany zakaz. Natomiast w ramach przedmiotowej inwestycji przewiduje się wykonanie nasadzeń zieleni ogrodowej na całym terenie 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 przeciwsuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych. Zgodnie z przedłożoną dokumentacją rzędne terenu inwestycji projektowane w ramach realizacji inwestycji nie zostaną zmienione, poza obrysem projektowanych budynków, w stosunku do udokumentowanych aktualnych rzędnych tego terenu. Tym samym rzeźba terenu nie zostanie zmieniona w porównaniu do obecnej formy.

Kolejnym obostrzeniem obowiązującym na terenie obszaru chronionego krajobrazu pn. „Koszaliński Pas Nadmorski” jest zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka.

Z załączonej do raportu ooś dokumentacji wynika, że w czasie prowadzenia prac polowych (styczeń i marzec 2022 r.) stwierdzono, że na terenie inwestycji woda gruntowa występuje na głębokości 6,0 – 8,0 m p. p. t. Tworzy budujące podłoże charakteryzują się słabą i bardzo słabą wodoprzepuszczalnością. Projektowane budynki nie będą podpiwniczone, a ich płyty fundamentowe zostaną posadowione na głębokości maksymalnej wynoszącej 0,8 m, tj. głębokości minimalnej dla I strefy przemarzania. Uwzględniając powyższe, jak również warunki realizacji przedsięwzięcia zawarte w niniejszej decyzji oraz sposób realizacji projektowanych budynków opisany w przedłożonej dokumentacji, należy uznać, że budowa obiektów nie spowoduje trwałej zmiany stosunków wodnych, zarówno w granicach terenu zainwestowania, jak i poza jego granicami.

Ze względu na fakt, iż teren inwestycji objęty jest zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zakaz związany z budowaniem nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych oraz od zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących przy normalnym poziomie piętrzenia określonym w pozwoleniu wodnoprawnym. o którym mowa w art. 389 pkt I ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne — z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej, nie dotyczy planowanego przedsięwzięcia.

Uwzględniając łącznie powyższe argumenty należy uznać, iż realizacja przedmiotowego przedsięwzięcia nie spowoduje naruszenia pozostałych zakazów wprowadzonych w życie przywołaną powyżej uchwałą Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego, obowiązujących na terenie obszaru chronionego krajobrazu pn. „Koszaliński Pas Nadmorski”. W stosunku do wpływu na krajobraz należy zaznaczyć, że inwestycję zaplanowano w miejscu antropogenicznie przekształconym, w sąsiedztwie aktualnie realizowanego budynku A (o tej samej wysokości, co planowane budynki B,C,D,E) oraz istniejącej zabudowy turystycznej miejscowości Pleśna, poza terenami przeznaczonymi w projekcie Audytu krajobrazowego województwa zachodniopomorskiego, do uznania za krajobraz priorytetowy. Ponadto, w wyniku realizacji przedsięwzięcia powstanie zabudowa składająca się z czterech budynków wyposażonych w maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, których wysokość nie przekroczy 12 m. Projektowane budynki od strony morza, będą osłonięte istniejącym drzewostanem. Ponadto na terenie inwestycji zostaną wprowadzone nasadzenia zieleni ogrodowej, co złagodzi wizualny odbiór przedmiotowej zabudowy. Z uwagi na istniejącą w miejscowości Pleśna zabudowę turystyczną (funkcjonujący ośrodek wypoczynkowy, domki letniskowe), projektowane budynki będą kontynuacją zabudowy terenu.

Projektowana inwestycja została zaplanowana w sąsiedztwie obszaru Natura 2000 pn. „Trzebiatowsko-Kołobrzeski Pas Nadmorski” (PLH 320017), wyznaczonego w celu ochrony gatunków zwierząt innych niż ptaki, a także roślin i siedlisk przyrodniczych. Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 31 marca 2014 r. ustanowiono plan zadań ochronnych dla ww. obszaru Natura 2000, zmieniony zarządzeniem ww. Organu z dnia 28 czerwca 2017 r., zgodnie z którym przedmiot ochrony w obszarze stanowią 22 siedliska przyrodnicze, tj.: estuaria (kod 1130), laguny przybrzeżne (kod 1150\*), kiczina na brzegu morskim (kod 1210), klify na wybrzeżu Bałtyku (kod 1230), solniska nadmorskie *Glauco-Puccinellietalia Maritimae*, część zbiorowiska nadmorskie (kod 1330), inicjalne stadia nadmorskich wydm białych (kod 2110), nadmorskie wydmy białe *Elymo Ammophiletum* (kod 2120), nadmorskie wydmy szare (kod 2130\*), nadmorskie wydmy z zaroślami rokitnika (kod 2160), nadmorskie wydmy z zaroślami wierzby piaskowej (kod 2170), lasy mieszane i bory na wydmach nadmorskich (kod 2180), wydmy śródlądowe z murawami napiaskowymi *Colynephorus*, *Agrostis* (kod 2330), starorzeczka i naturalne eutroficzne zbiorniki wodne ze zbiorowiskami z *Nympheion*, *Potamion* (kod 3150), wilgotne wrzosowiska z wrzoścem bagiennym *Ericion tetralix* (kod 4010), suche wrzosowiska *Calluno-Genistion*, *Pohlio Callunion*, *Calluno-Arctostaphylion* (kod 4030), ziołorośla górskie *Adenostylin alliariae* i ziołorośla nadrzeczne *Convolvuletalia sepium* (kod 6430), torfowiska wysokie z roślinnością torfotwórczą - żywe (kod 7110\*), torfowiska wysokie zdegradowane, lecz zdolne do naturalnej i stymulowanej regeneracji (kod 7120), żyzne buczyny *Dentario glandulosae* *Fagenion*, *Galio odorati-Fagenion* (kod 9130), łąka subatlantycki *Stellario-Carpinetum* (9160), bory i lasy bagienne *Vaccinio uliginosi Betuletum pubescentis*, *Vaccinio uliginosi Pinetum*, *Pino mugo-Sphagnetum*, *Sphagno girgensohnii-Piceetum* i brzoźowo-sosnowe bagienne lasy borealne (kod 91 DO\*), łąki wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe *Salicetum albo fragilis*, *Populetum albae*, *Alnenion glutinoso-incanae* i olsy źródliskowe (kod 91E0\*), I gatunek roślin, tj. selery błotne *Apium repens* oraz I gatunek zwierząt, inny niż ptaki, tj.: minóg rzeczny *Lampetra fluviatilis*. Z materiałów zgromadzonych na potrzeby opracowania aktualizacji planu zadań ochronnych dla obszaru „Trzebiatowsko - Kołobrzeski Pas Nadmorski” (czerwiec 2022 r.) że w miejscu realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia nie występują chronione w ww. obszarze siedliska przyrodnicze. Najbliżej zinwentaryzowany przedmiot ochrony ww. obszaru Natura 2000, tj. siedlisko przyrodnicze o kodzie 2180 - lasy mieszane i bory na wydmach nadmorskich (podtyp pomorski kwaśny las brzoźowo - dębowy *Betulo pendulae - Quercetum roboris*) zlokalizowane jest w odległości ok. 100 m. od granic terenu inwestycyjnego. Zgodnie z obowiązującym planem zadań ochronnych obszaru Natura 2000 pn. „Trzebiatowsko-Kołobrzeski Pas Nadmorski” za zagrożenia dla siedliska przyrodniczego o kodzie 2180 uznano niszczenie mechaniczne roślinności, uruchamianie procesów

eolicznych, zaśmiecanie, niszczenie ciągłości płatów siedliska, wzrost antropopresji, turystykę pieszą, jazdę konną i jazdę na pojazdach niezmotoryzowanych, pojazdy zmotoryzowane, kempingi i karawaningi. Celem działań ochronnych jest natomiast przywrócenie właściwego stanu ochrony tego siedliska w ostoi, tj. w przypadku płatów lasów brzożowo — dębowych preferowanie rębni stopniowych bądź przerębowych z wykorzystaniem w miarę możliwości naturalnego odnawiania dębu i brzozy.

Z przedłożonej dokumentacji wynika, że analizowany teren zostanie ogrodzony, natomiast dojazd do terenu oraz wyjazd z niego, realizowany będzie poprzez istniejącą drogę gminną. Ponadto, ruch turystyczny w kierunku plaży odbywa się po wyznaczonych szlakach turystycznych oraz istniejących, utrwalonych przeddeptach użytkowanych w tym obszarze. W związku z powyższym, w ocenie Regionalnego Dyrektora ochrony Środowiska jak i organu turystyka jest skomunikowana. Biorąc powyższe pod uwagę stwierdzono, że realizacja przedmiotowej inwestycji nie wpisuje się w ww. zagrożenia. Realizacja przedmiotowej inwestycji nie przyczyni się również do nieosiągnięcia przywołanych celów ochrony, ponieważ nie przewiduje się żadnej bezpośredniej ingerencji w płat wspomnianego siedliska przyrodniczego.

Biorąc powyższe pod uwagę, nie przewiduje się negatywnego oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na cele i przedmioty ochrony obszaru Natura 2000 pn. „Trzebiatowsko-Koło-brzeski Pas Nadmorski” (PLH 320017).

Zgodnie z raportem o obszar nieruchomości to nieużytek porośnięty roślinnością trawiastą z dużym udziałem kępki pospolitej, wyki drobnolistnej, perzu właściwego. Ponadto na drzewach przeznaczonych do wycinki nie stwierdzono gatunków objętych ochroną, gniazd, ani dziupli. Powyższe potwierdza, że teren inwestycji nie jest terenem o wysokiej wartości przyrodniczej. Na etapie eksploatacji inwestycja nie będzie stanowiła przeszkody w odniesieniu do przelotów ornitofauny. Wędrowniki ptaków odbywają się na pułapach powyżej koron drzew, natomiast projektowane budynki nie będą przewyższały średniej wysokości drzew w otoczeniu.

W miejscu realizacji inwestycji brak jest innych istniejących i proponowanych do wyznaczenia form ochrony przyrody wymienionych w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r., poz. 1478, ze zm.), takich jak parki narodowe, rezerwy przyrody, parki krajobrazowe, pomniki przyrody, stanowiska dokumentacyjne, użytki ekologiczne, obszary Natura 2000 oraz inne obszary chronionego krajobrazu.

Prace inwestycyjne mogą potrwać do kilku lat, zatem w fazie realizacji inwestycji teren zaplecza technicznego będzie szczególnego zabezpieczenia przed migracją zanieczyszczeń do gruntu i wód podziemnych. Zgodnie z warunkiem określonym niniejszej decyzji miejsca postępu budowlanego oraz składowania odpadów należy zabezpieczyć przed możliwością zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego np. substancjami ropopochodnymi poprzez utwardzenie i uszczelnienie podłoża (np. z zastosowaniem geomembrany). W celu ograniczenia możliwości negatywnego wpływu etapu realizacji przedsięwzięcia na środowisko gruntowo-wodne w przedłożonej dokumentacji przedstawiono również szereg innych działań chroniących środowisko, które zostaną wprowadzone na etapie realizacji inwestycji. W odniesieniu do magazynowania materiałów budowlanych przewiduje się, że będą one wykorzystywane od razu po przywiezieniu na teren inwestycji. Zaplecze budowy zostanie wyposażone w sorbenty neutralizujące ewentualne wycieki substancji mogących zanieczyścić grunt i wody podziemne. Środki te powinny być stosowane niezwłocznie w przypadku ewentualnego rozlewu substancji ropopochodnych z maszyn i pojazdów. Ponadto w obrębie zaplecza budowy zostaną zorganizowane przenośne toalety dla pracowników, które będą systematycznie opróżniane przez podmioty posiadające stosowne zezwolenia. Do realizacji prac budowlanych będzie stosowany wyłącznie sprawny sprzęt budowlany, co zminimalizuje ryzyko niekontrolowanego przedostania się do środowiska gruntowo-wodnego paliw, smarów i olejów oraz ograniczy emisję hałasu, jak również zanieczyszczeń do powietrza. W niniejszej decyzji wskazano także, aby wszelkie naprawy sprzętu oraz tankowanie maszyn budowlanych prowadzić poza terenem inwestycyjnym, w miejscach do tego przeznaczonych.

Oddziaływanie projektowanego przedsięwzięcia na środowisko gruntowo-wodne w trakcie eksploatacji zostanie ograniczone poprzez skanalizowanie projektowanych budynków. Ścieki bytowe będą odprowadzane do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej. Wody opadowe i roztopowe z terenów dróg i parkingów będą odprowadzane na teren inwestycji, natomiast wody opadowe i roztopowe z dachów budynków, poprzez projektowaną kanalizację deszczową do rowu melioracyjnego, zgodnie z pozwoleniem wodno — prawnym. Powyższe

rozwiązania, sposób posadowienia projektowanych budynków oraz pobór wody z sieci wodociągowej, nie będą stwarzały również zagrożenia względem zasobów wodnych analizowanego terenu.

W fazie budowy przewiduje się wytwarzanie odpadów sklasyfikowanych w rozporządzeniu Ministra Klimatu z dnia 2 stycznia 2020 r. w sprawie katalogu odpadów (Dz. U. z 2020 r., poz. 10) jako odpady z grupy 15, tj. odpady opakowaniowe; sorbenty, tkaniny do wycierania, materiały filtracyjne i ubrania ochronne nieujęte w innych grupach oraz grupy 17, tj. odpady z budowy, remontów i demontażu obiektów budowlanych oraz infrastruktury drogowej (włączając glebę i ziemię z terenów zanieczyszczonych). Wytworzone odpady będą gromadzone selektywnie w szczelnych pojemnikach i przekazywane uprawnionemu podmiotowi do wywozu, w celu odzysku i unieszkodliwienia.

W trakcie użytkowania planowanych obiektów, z racji ich przeznaczenia, przewiduje się powstawanie głównie odpadów komunalnych. Na terenie inwestycji zostaną zorganizowane miejsca tymczasowego magazynowania odpadów oraz prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów, a wytwarzane odpady będą przekazywane do zagospodarowania uprawnionym jednostkom.

Uwzględniając planowane do zastosowania rozwiązania chroniące środowisko gruntowo-wodne, w tym rozwiązania w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, magazynowania i zagospodarowania odpadów, Regionalny Dyrektor ochrony Środowiska jak i tutejszy organ uznaje, że prawdopodobieństwo negatywnego wpływu przedmiotowej inwestycji na środowisko gruntowo-wodne zostanie wystarczająco zminimalizowane.

Realizacja obiektów budowlanych związana jest z oddziaływaniem akustycznym. Na etapie wykonywania robót budowlanych hałas będzie powodowany przede wszystkim pracą sprzętu budowlanego i ruchem pojazdów transportujących materiały. Oddziaływanie to będzie charakteryzować się dużą zmiennością, zależną od rodzaju wykonywanych robót budowlanych oraz postępu prac. Największą uciążliwość akustyczną stanowić będzie rozbiórka pozostałości dawnego ośrodka wypoczynkowego oraz realizacja prac ziemnych, wymagające użycia takich maszyn, jak młoty pneumatyczne, koparki, spycharko-ładowarki, wywrotki, niemniej w trakcie prowadzenia robót instalacyjno-montażowych również stosowany będzie sprzęt generujący wysoki poziom hałasu, np. dźwigi. Z uwagi na zakładany około 6-letni okres budowy, w celu ograniczenia akustycznego oddziaływania przedsięwzięcia w fazie budowy, inwestor będzie prowadził prace budowlane oraz transport materiałów wyłącznie w porze dziennej, tj. między godziną 6.00 a 22.00.

Przedłożona w sprawie dokumentacja zawierała wyniki analizy oddziaływania projektowanej inwestycji podczas jej eksploatacji na akustyczną jakość środowiska, w tym zasięg akustycznego oddziaływania przedmiotowej inwestycji. Najbliższa zabudowa mieszkaniowa zlokalizowana jest w odległości ok. 100 m od terenu inwestycji. Dla ww. typu zabudowy, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, tj. rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r., poz. 112), poziomy dopuszczalne hałasu wynoszą 55 dB w porze dnia i 45 dB w porze nocy. Z informacji przedstawionych w raporcie o oś źródłami hałasu w trakcie eksploatacji przedsięwzięcia będą źródła liniowe, tj. ruch pojazdów samochodowych poruszających się i parkujących w obrębie dróg dojazdowych do budynków oraz parkingów. Przedmiotową analizę sporządzono dla 165 miejsc postojowych, a tym samym zwiększonego ruchu pojazdów (przyjęto natężenie ruchu samochodowego na poziomie 110 pojazdów osobowych i 1 ciężarowego w ciągu 8 godzin w porze dziennej). Hałas z projektowanych obiektów w mniejszym stopniu generowany będzie również przez źródła punktowe, do których zaliczono wyrzutnie powietrza, wentylatory garażowe, agregaty chłodnicze, powietrzne pompy ciepła, agregaty grzewczo - chłodnicze. Wyniki przeprowadzonej analizy akustycznej wskazują, że maksymalny poziom hałasu (na granicy najbliższej położonych terenów chronionych akustycznie), w ujęciu z realizowanym już budynkiem A, wyniesie 35,6 dB w porze dziennej oraz 32,6 db w porze nocnej. W związku z powyższym, zachowane zostaną standardy w zakresie klimatu akustycznego. Tym samym projektowane przedsięwzięcie w fazie eksploatacji nie spowoduje przekroczenia dopuszczalnych ww. poziomów hałasu w środowisku na najbliższej położonych terenach podlegających ochronie w tym zakresie.

Realizacja inwestycji będzie potencjalnym źródłem emisji substancji pyłowych i gazowych do powietrza, wynikającej z pracy maszyn budowlanych i środków transportu. Ponadto podczas prowadzenia robót budowlanych mogą wystąpić emisje związane z pracami montażowymi, np. spawaniem elementów.

Oddziaływania te będą miały charakter niezorganizowany i ograniczone do bezpośredniego rejonu prowadzonych prac, co nie spowoduje istotnych zmian jakości powietrza.

Podczas eksploatacji przedsięwzięcia emisję zanieczyszczeń do powietrza będzie powodowała emisja z lokalnych kotłowni gazowych zlokalizowanych w poszczególnych budynkach na potrzeby ogrzewania i ciepłej wody użytkowej oraz ruch pojazdów osobowych poruszających się po terenie przedsięwzięcia. W przedłożonej dokumentacji przeanalizowano poziom emisji zanieczyszczeń gazowych i pyłowych do powietrza atmosferycznego w związku z eksploatacją przedmiotowej inwestycji. Projektowana zabudowa zostanie wyposażona w 5 kotłowni. Założono także ruch maksymalnie 110 pojazdów w osobowych i 1 ciężarowy w ciągu pory dziennej. Z przedłożonej dokumentacji wynika, że najwyższe stężenia zanieczyszczeń dotyczyć będą dwutlenku azotu. Zarówno w przypadku ww. substancji, jak również dwutlenku siarki, pyłu PM<sub>2,5</sub> i PM<sub>10</sub>, nie przewiduje się przekroczenia wartości dopuszczalnych, wymienionych w rozporządzeniu Ministra środowiska z dnia 26 stycznia 2010 r. w sprawie wartości odniesienia dla niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. z 2010 r., poz. 87).

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. Inwestor przewiduje również wprowadzenie działań łagodzących przyczyny występowania zmian klimatycznych, w tym zastosowanie materiałów budowlanych i elementów wykończenia zapewniających efektywność energetyczną w obrębie planowanych budynków, ograniczenie emisji gazów cieplarnianych ze źródeł ciepła poprzez zaopatrzenie w ciepło z kotłowni gazowych, a także zachowanie i kształtowanie terenów zieleni.

Przedmiotowa inwestycja, ze względu na charakter, nie należy do przedsięwzięć mogących powodować ryzyko poważnej awarii lub katastrof naturalnych i budowlanych.

Projektowana zabudowa będzie stanowiła kontynuację zabudowy w trakcie realizacji (budynek A), w związku z czym w wyniku realizacji przedmiotowej inwestycji może wystąpić skumulowane oddziaływanie na środowisko z już rozpoczętą budową na analizowanym terenie. Oddziaływanie to będzie związane głównie z zajętością terenu oraz stałym pobytem ludzi na tym terenie, jak również ze zmianą krajobrazu. Natomiast z raportu oos oraz przedłożonych uzupełnień wynika, że w pobliżu terenu inwestycyjnego nie są aktualnie realizowane inne przedsięwzięcia, a analizowana inwestycja nie spowoduje naruszenia obowiązujących norm ochrony środowiska, w związku z czym nie przewiduje się negatywnego skumulowanego oddziaływania planowanej inwestycji z innymi przedsięwzięciami.

W toku postępowania, w oparciu o informacje zawarte w przedłożonych materiałach oraz mając na uwadze charakter przedsięwzięcia, nie stwierdzono konieczności utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla planowanego przedsięwzięcia, jak również obowiązku przeprowadzenia ponownej oceny oddziaływania na środowisko.

Ze względu na lokalizację inwestycji w znacznym oddaleniu od granic państwa oraz przewidywany zasięg oddziaływania przedsięwzięcia nie wskazano również na potrzebę przeprowadzenia postępowania w sprawie transgranicznego oddziaływania inwestycji na środowisko.

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.

#### 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 oos.

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 zmieniły się warunki określone w tej decyzji.

**Załącznik:**

Charakterystyka planowanego przedsięwzięcia

Z up. WÓJTA  
ZASTĘPCA WÓJTA  
*Anna Pietkowska*

**Otrzymują:**

1. GEA ECO-APARTMENTS sp. z o.o. Katarzyna Rudzka-Kęsik, ul. Koszalińska 65, 76-003 Sucha Koszalińska  
pełnomocnik: Anna Sobecka, ul. Marii Curie-Skłodowskiej 5, 78-200 Białogard
2. a/a, KZ (94-31-62-532)

**Do wiadomości:**

1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska, ul. Mieszka I 24, 75-132 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,



**Załącznik nr 1 do decyzji**  
o środowiskowych uwarunkowaniach  
znak: PP.6220.27.2024 z dnia 24.10.2025r.

Charakterystyka planowanego przedsięwzięcia zgodnie z art. 84 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2024r., poz. 1112)

Obszar inwestycyjny objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części Gminy Będzino w obrębie ewidencyjnym Pleśna, przyjętym Uchwałą Rady Gminy w Będzinie Nr XLII/374/10 z dnia 29 czerwca 2010r. (Dz. Urz. Województwa Zachodniopomorskiego z 2010 r., poz. 1446 z dnia 16.08.2010 r.), zgodnie z którym, działki nr: 34/23 i 34/26, obr. Pleśna, gm. Będzino, znajdują się w granicach terenu funkcjonalnego 7UT/US, dla którego ustala się: teren zabudowy usług turystycznych z zielenią towarzyszącą o funkcji: pensjonat, hotel, ośrodek wczasowo-wypoczynkowy z pełnym zapleczem gastronomiczno-rekreacyjnym z dopuszczeniem obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych jak basen, korty tenisowe, boiska, kręgle, odnawa biologiczna.

Po przeanalizowaniu informacji zawartych w dokumentacji inwestora należy uznać, że planowana inwestycja jest zgodna z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą Rady Gminy w Będzinie Nr XLII/374/10 z dnia 29 czerwca 2010r. (Dz. Urz. Województwa Zachodniopomorskiego z 2010 r., poz. 1446 z dnia 16.08.2010 r.).

Planowane przedsięwzięcie polegać będzie na budowie czterech budynków usług turystycznych niepodpiwniczonych, wyposażonych maksymalnie w 3 kondygnacje nadziemne (z czego ostatnią będzie stanowić poddasze użytkowe) o łącznej powierzchni zabudowy wynoszącej 1704 m<sup>2</sup>. Nowoprojektowane budynki będą obiektami o wysokości wynoszącej maksymalnie 12 m. W ramach inwestycji zaplanowano również budowę basenu zewnętrznego o powierzchni 96 m<sup>2</sup>. Analizowana inwestycja stanowi rozbudowę inwestycji polegającej na budowie budynku usług turystycznych A1, trwającego na działce 34/26 obr. Pleśna, na mocy wydanego przez Starostę Koszalińskiego w dniu 14 maja 2024 r. pozwolenia na budowę, znak: B.6740.17.2024.WNa.

Planuje się budowę łącznie 120 lokali oraz 165 miejsc postojowych naziemnych. Ponadto, w obrębie projektowanej zabudowy zlokalizowany zostanie basen zewnętrzny o powierzchni 96 m<sup>2</sup>. Na terenie inwestycji zaplanowano również wykonanie utwardzonego dojazdu, ciągów pieszo - jezdnych, ogrodzenia, tarasów oraz instalacji (elektroenergetycznej, gazowej, wodno kanalizacyjnej, kanalizacji deszczowej). Zaprojektowano także utwardzone dojścia do wejścia głównego, drogi wewnętrzne i miejsca postojowe o nawierzchni ażurowej, a także utwardzenie nawierzchni pod wiaty śmietnikowe. Teren inwestycji zostanie wyposażony w elementy małej architektury i urządzenia budowlane.

Teren objęty opracowaniem stanowi nieruchomość budowlaną złożoną z działek geodezyjnych o numerach 34/23 i 34/26 z obrębu 121 Pleśna o łącznej powierzchni 14 444 m<sup>2</sup> (1,44 ha). Przedsięwzięcie zlokalizowane będzie we wschodniej części miejscowości Pleśna, w odległości około 550 m od brzegu morza. Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w zespole niezabudowanych działek geodezyjnych, położonych po północnej stronie drogi gruntowej dz. nr 34/28 i 54, będącej drogą wewnętrzną o nawierzchni gruntowej, dochodzącej do działki drogowej nr 53 będącej drogą o nawierzchni asfaltowej, łączącej cały zespół z główną drogą publiczną biegnącą przez miejscowość.

W obrębie terenu inwestycji występują wyłącznie grunty oznaczone jako tereny przeznaczone pod zabudowę (niezabudowane) (Bp).

Z up. WÓJTA  
ZASTĘPCA WÓJTA  
*Anna Pietkowska*  
Anna Pietkowska

