

Darłowo, dnia 10.05.2024 r.

OS.6220.4.2023

## **DECYZJA**

### **o środowiskowych uwarunkowaniach na realizację przedsięwzięcia**

Na podstawie:

- art. 71 ust. 1 i ust. 2 pkt. 2, art. 75 ust. 1 pkt. 4, art. 80 ust. 1, art. 82 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 2023 r., poz. 1094 z późn.zm.),
- § 3 ust. 1 pkt 58 lit.a) 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 późn.zm.),
- art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 775 z późn.zm.),

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 03.02.2023 r. złożonego przez Panią Marcelinę Szubert-Borowiec Olejnik Pracownia Projektowa, ul. Haukego-Bosaka 24/6, 50-447 Wrocław pełnomocnika wnioskodawcy Shark Property Sławomir Szarek Rafał Lasota Spółka Komandytowa, ul. Podwale 82/501, 50-414 Wrocław i HOMELAND INVESTMENTS Sp. z o.o., ul. Gwiaździsta 64, lok. 45/3, 53-413 Wrocław w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. **„Budowa zespołu 5 budynków hotelowych z usługami w parterach wraz z garażem podziemnym, zewnętrznymi terenowymi miejscami postojowymi, kotłowniami gazowymi, niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu przy ul. Aleja Parkowa 2 w Darłowie, 76-150 Darłowo, dz. nr 91/2, obręb 002 Darłowo”**,

i przeprowadzeniu postępowania w sprawie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko

**ustalam**

**środowiskowe uwarunkowania dla przedsięwzięcia polegającego na „Budowie zespołu 5 budynków hotelowych z usługami w parterach wraz z garażem podziemnym, zewnętrznymi terenowymi miejscami postojowymi, kotłowniami gazowymi, niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu przy ul. Aleja Parkowa 2 w Darłowie, 76-150 Darłowo, dz. nr 91/2, obręb 002 Darłowo” i jednocześnie**

#### **I. Określam:**

##### **1) rodzaj i miejsce realizacji przedsięwzięcia.**

Planowane przedsięwzięcie obejmuje budowę zespołu pięciu ośmiokondygnacyjnych budynków hotelowych o wysokości do ok. 24 m n.p.t. i łącznej powierzchni zabudowy równej ok. 4705 m<sup>2</sup>, z usługami w parterach, wraz z garażem podziemnym, zewnętrznymi terenowymi miejscami postojowymi, kotłowniami gazowymi, niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu działki ew. nr 91/2 obręb 002 m. Darłowo, położonej przy ul. Aleja Parkowa 2 w m. Darłowo. Projektowana zabudowa posiadać będzie kondygnacje podziemne w obrysie i poza obrysem poszczególnych budynków, w których łącznie zaprojektowano budowę 410 szt. miejsc postojowych dla samochodów osobowych, na powierzchni ok. 1,2 ha, co stanowi ok. 73% powierzchni działki inwestycyjnej. Dostęp kołowy do terenu inwestycji zostanie zapewniony poprzez trzy projektowane zjazdy z ul. Aleja Parkowa. Inwestycja realizowana będzie etapowo.







5. Projektowaną płytę fundamentową posadzić na odtworzonej słabo przepuszczalnej warstwie rozdzielającej warstwy nawodnionych piasków z wykorzystaniem gruntów naturalnych, tj. ropy, gliny ilaste lub materiałów prefabrykowanych ilastych (granulatów) lub mieszanek cementowo-ilastych.
6. Prace budowlano-montażowe oraz transport materiałów budowlanych prowadzić wyłącznie w porze dziennej, w godz. 6.00 – 22.00.
7. Zachować szczególną ostrożność podczas stosowania wszelkiego rodzaju maszyn na placu budowy; sprawdzenia, czy używane do budowy maszyny i inne urządzenia techniczne spełniają ustalone wymagania ochrony środowiska dopuszczające je do produkcji lub obrotu; odpowiedniej organizacji robót, aby na skutek braku porządku, niewłaściwego zabezpieczenia materiałów, maszyn, urządzeń i samochodów przed awariami nie doszło do skażeń i zanieczyszczeń gruntu.
8. Wyposażyć plac budowy w środki służące do neutralizacji rozlanych substancji ropopochodnych, a w przypadku wystąpienia awaryjnego wycieku substancji ropopochodnych usunąć wyciek np. za pomocą sorbentów. Zużyty sorbent przekazać do utylizacji. W przypadku skażenia gruntu przeprowadzenia za pośrednictwem wykwalifikowanej firmy rekultywacji skażonego obszaru.
9. Naprawę sprzętu i urządzeń oraz uzupełniania paliwa należy prowadzić w miejscach do tego przygotowanych, o utwardzonej nawierzchni i zabezpieczonych w środki do neutralizacji skażeń środowiska gruntowo-wodnego.
10. Plac budowy powinien być wyposażony w przenośne sanitariaty, w którym ścieki bytowe będą gromadzone w szczelnym zbiorniku bezodpływowym i który będzie regularnie opróżniany przez uprawnione podmioty.
11. Odpady z terenu budowy należy gromadzić w wydzielonym miejscu posiadającym szczelne podłoże i regularnie oddawać do utylizacji.
12. W przypadku odwadniania wykopów budowlanych pod inwestycję należy uzyskać zgodę wodnoprawą.
13. Wody opadowe i deszczowe z terenów utwardzonych, ujęte w systemy kanalizacji deszczowej, o powierzchni powyżej 0,1 ha należy oczyszczać w separatorach substancji ropopochodnych. Dotyczy również parkingów podziemnych.

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

1. Przedmiotową zabudowę zaprojektować jako pięć, maksymalnie ośmiokondygnacyjnych budynków o wysokości do 24 m n.p.t. z podpiwniczeniem (do jednej kondygnacji) przeznaczonym na garaże podziemne i funkcje magazynowo-techniczne, przy czym w podpiwniczeniu projektowanej zabudowy zrealizować do 410 szt. miejsc postojowych, natomiast na powierzchni terenu działki inwestycyjnej zlokalizować do 112 szt. miejsc postojowych naziemnych.
2. Na etapie użytkowania projektowanej zabudowy dopuszcza się eksploatację następujących punktowych źródeł emisji hałasu, zgodnie z rozmieszczeniem źródeł emisji hałasu przedstawionym w załączonej do raportu ooś analizie akustycznej:
  - a) na dachach każdego z trzech budynków hotelowych typu A: do 2 szt. wentylatorów wentylacji bytowej garaży podziemnych o mocy akustycznej 70 dB każdy, zlokalizowanych na wysokości ok. 25 m n.p.t., 2 szt. wyrzutni dachowych o mocy akustycznej 65 dB każda, zlokalizowanych na wysokości ok. 18 m n.p.t., 13 szt. wyrzutni dachowych o mocy akustycznej ok. 65 dB każda, zlokalizowanych na wysokości ok. 18 m n.p.t., 9 szt. wentylatorów dachowych o mocy akustycznej ok. 65 dB każdy, zlokalizowanych na wysokości ok. 18 m n.p.t. oraz



40 szt. wentylatorów dachowych o mocy akustycznej ok. 65 dB każdy, zlokalizowanych na wysokości ok. 24 m n.p.t.

b) na dachach każdego z dwóch budynków hotelowych typu B: do 2 szt. wentylatorów wentylacji bytowej garaży podziemnych o mocy akustycznej 70 dB każdy, zlokalizowanych na wysokości ok. 25 m n.p.t., 19 szt. wyrzutni dachowych o mocy akustycznej 65 dB każda, zlokalizowanych na wysokości ok. 24,5 m n.p.t. oraz 61 szt. wentylatorów dachowych o mocy akustycznej ok. 65 dB każdy, zlokalizowanych na wysokości ok. 25 m n.p.t.

3. Ścieki sanitarne z projektowanego budynku odprowadzać poprzez projektowane przyłącze do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej.

4. W celu ochrony środowiska gruntowo-wodnego wykonać skuteczny system ujmowania, podczyszczania i odprowadzania wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych nieprzepuszczalnych nawierzchni utwardzonych, złożony z separatora substancji ropopochodnych oraz osadnika. Po podczyszczeniu, wody opadowe i roztopowe z terenu inwestycji odprowadzać do gminnej sieci kanalizacji deszczowej za pośrednictwem bezodpływowych, podziemnych, buforowych zbiorników retencyjnych o pojemności ok. 170 m<sup>3</sup>.

5. Ogrzewanie projektowanego budynku realizować z wykorzystaniem indywidualnego systemu ciepłowniczego w postaci zespołu lokalnych kotłowni gazowych o całkowitej mocy cieplnej do 2,7 MW.

**III. Nie nakładam obowiązku przedstawienia analizy porealizacyjnej.**

**IV. Nie nakładam obowiązku przeprowadzenia ponownej oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko oraz postępowania w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko w ramach postępowania w sprawie wydania decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 pkt 1 ustawy oos.**

### UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 03.02.2023 r. Pani Marcelina Szubert-Borowiec Olejnik Pracownia Projektowa, ul. Haukego-Bosaka 24/6, 50-447 Wrocław pełnomocnik wnioskodawcy Shark Property Sławomir Szarek Rafał Lasota Spółka Komandytowa, ul. Podwale 82/501, 50-414 Wrocław i HOMELAND INVESTMENTS Sp. z o.o., ul. Gwiazdzista 64, lok. 45/3, 53-413 Wrocław wystąpiła do Burmistrza Miasta Darłowo o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. **„Budowa zespołu 5 budynków hotelowych z usługami w parterach wraz z garażem podziemnym, zewnętrznymi terenowymi miejscami postojowymi, kotłowniami gazowymi, niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu przy ul. Aleja Parkowa 2 w Darłowie, 76-150 Darłowo, dz. nr 91/2, obręb 002 Darłowo”**.

Do wniosku załączona została karta informacyjna o planowanym przedsięwzięciu mogącym potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu, na którym planuje się zlokalizowanie przedmiotowej inwestycji, poświadczoną przez właściwy organ mapę ewidencyjną obejmującą przewidywany teren, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie oraz obejmujący obszar, na który będzie oddziaływać przedsięwzięcie oraz wypis z ewidencji gruntów obejmujący przewidywany teren, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie oraz obejmujący obszar, na który będzie oddziaływać przedsięwzięcie.

Uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jest wymagane dla przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wymienionych w art. 71 ust.2 pkt. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji



o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r., poz. 1094 z późn. zm.).

Planowane przedsięwzięcie zaliczane jest w aktualnym stanie prawnym do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na podstawie art. 59 ust. 1 pkt. 2 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 2023 r., poz. 1094 późn. zm.), a także zgodnie z § 3 ust.1 pkt 58 lit.a) 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 późn.zm.).

Organem właściwym do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach na podstawie art. 75 ust. 1 pkt 4, wyżej cytowanej ustawy jest Burmistrz Miasta Darłowo.

W związku z tym, że liczba stron postępowania administracyjnego o wydanie przedmiotowej decyzji przekroczyła 10, strony zostały zawiadomione poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej tut. Urzędu o decyzjach i innych czynnościach organu administracji publicznej.

Wobec powyższego Burmistrz Miasta Darłowo obwieszczeniem z dnia 09.02.2023 r. poinformował strony o wszczęciu postępowania administracyjnego oraz o wystąpieniu do organów zajmujących stanowisko co do konieczności sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko.

Tutejszy organ na etapie rozpatrywania wniosku o wydanie decyzji środowiskowej dla wymienionego wyżej zamierzenia inwestycyjnego przeprowadził wymaganą przepisami prawa procedurę administracyjną dotyczącą potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, w tym konieczności sporządzenia, jak i zakresu raportu oddziaływania planowanej inwestycji na środowisko naturalne.

Stosownie do art. 63 ust. 1 i art. 64 ust. 1 ustawy obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, stwierdza w drodze postanowienia organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, jednocześnie określając zakres raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, po zasięgnięciu opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Sławnie i Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Koszalinie.

W związku z powyższym, działając na podstawie art. 64 ust. 1 pkt. 1, 2 i 4 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 2023 r., poz. 1094 z późn. zm.), Burmistrz Miasta Darłowo wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Sławnie i Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Koszalinie o wydanie opinii co do potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko i ewentualnego zakresu raportu dla ww. przedsięwzięcia.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Sławnie opinią sanitarną z dnia 22.02.2023 r. znak PS-N-ZNS.9022.5.6.2023.IK nie stwierdził potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na środowisko. Po analizie dokumentacji organ stwierdził, że przedmiotowe przedsięwzięcie nie będzie negatywnie oddziaływać na zdrowie i życie ludzi.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie postanowieniem z dnia 27.02.2023 r. znak WST-K.4220.49.2023.BM stwierdził konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na środowisko.

Natomiast Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni



w Koszalinie opinią znak SZ.ZZŚ.2.4901.33.2023.IW z dnia 23.02.2023 r. nie stwierdziło potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na stan zasobów wodnych i zagrożenia osiągnięcia celów środowiskowych. Określiło natomiast warunki i wymagania, które zostały zawarte w przedmiotowej decyzji.

Biorąc powyższe pod uwagę Burmistrz Miasta Darłowo postanowieniem znak OS.6220.4.2023 z dnia 13.03.2023 r. nałożył na wnioskodawcę obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia.

Postanowieniem znak OS.6220.4.2023 z dnia 29.03.2023 r. Burmistrz Miasta Darłowo zawiesił postępowanie w przedmiotowej sprawie do czasu przedłożenia przez wnioskodawcę raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko.

W dniu 12.04.2023 r. wnioskodawca przedłożył Burmistrzowi Miasta Darłowo raport o oddziaływaniu inwestycji na środowisko. W związku z tym Burmistrz Miasta Darłowo postanowieniem znak OS.6220.4.2023 z dnia 13.04.2023 r. podjął z urzędu zawieszony postępowanie administracyjne.

Postępowanie prowadzone było z udziałem społeczeństwa. Zgodnie z art. 33 w związku z art. 79 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r., poz. 1094 z późn. zm.), Burmistrz Miasta Darłowo wydał obwieszczenie z dnia 18.04.2023 r. o rozpoczęciu procedury udziału społeczeństwa w przedmiotowej sprawie. Wyznaczając miejsce i 30 dniowy termin na składanie uwag i wniosków. W wyznaczonym terminie pomimo ogłoszenia na stronie internetowej oraz tablicy ogłoszeń tut. organu, żadne wnioski i uwagi nie wpłynęły.

Również na podstawie art. 77 ust. 1 pkt. 1 wyżej cytowanej ustawy Burmistrz, przed wydaniem przedmiotowej decyzji wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie o wydanie opinii uzgadniającej warunki realizacji dla ww. przedsięwzięcia.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie pismem z dnia 15.05.2023 r. znak WST-K.4221.30.2023.BM wezwał wnioskodawcę o złożenie uzupełnień w przedłożonym raporcie o oddziaływaniu planowanego przedsięwzięcia na środowisko. Burmistrz Miasta Darłowo pismem z dnia 06.06.2023 r. znak OS.6220.4.2023 przesłał uzupełnienie raportu do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie.

Ponadto zgodnie z art. 33 w związku z art. 79 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r., poz. 1094 z późn. zm.), Burmistrz Miasta Darłowo wydał obwieszczenie z dnia 06.06.2023 r. o rozpoczęciu procedury udziału społeczeństwa w przedmiotowej sprawie. Wyznaczając miejsce i 30 dniowy termin na składanie uwag i wniosków. W wyznaczonym terminie pomimo ogłoszenia na stronie internetowej oraz tablicy ogłoszeń tut. organu, żadne wnioski i uwagi nie wpłynęły.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie pismem z dnia 07.06.2023 r. znak WST-K.4221.30.2023.BM.2 wezwał ponownie wnioskodawcę o złożenie uzupełnień w przedłożonym raporcie o oddziaływaniu planowanego przedsięwzięcia na środowisko.

Pełnomocnik wnioskodawcy pismem z dnia 18.07.2023 r. wystąpił do Burmistrza Miasta Darłowo z prośbą o przedłużenie terminu na przedłożenie uzupełnień w dokumentacji. Burmistrz Miasta Darłowo pismem znak OS.6220.4.2023 z dnia 20.07.2023 r. wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z prośbą o przedłużenie terminu na przedłożenie uzupełnień w dokumentacji. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie przychylił się do prośby Burmistrza Miasta Darłowo i wyznaczył nowy termin na wniesienie uzupełnień w dokumentacji.

Burmistrz Miasta Darłowo pismem z dnia 25.10.2023 r. znak OS.6220.4.2023 przesłał uzupełnienie raportu do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie.



Ponadto zgodnie z art. 33 w związku z art. 79 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r., poz. 1094 z późn.zm.), Burmistrz Miasta Darłowo wydał obwieszczenie z dnia 25.10.2023 r. o rozpoczęciu procedury udziału społeczeństwa w przedmiotowej sprawie. Wyznaczając miejsce i 30 dniowy termin na składanie uwag i wniosków. W wyznaczonym terminie pomimo ogłoszenia na stronie internetowej oraz tablicy ogłoszeń tut. organu, żadne wnioski i uwagi nie wpłynęły.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie pismem z dnia 06.11.2023 r. znak WST-K.4221.30.2023.BM.4 wezwał ponownie wnioskodawcę o złożenie uzupełnień w przedłożonym raporcie o oddziaływaniu planowanego przedsięwzięcia na środowisko. Burmistrz Miasta Darłowo pismem z dnia 28.11.2023 r. znak OS.6220.4.2023 przesłał uzupełnienie raportu do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie pismem z dnia 28.12.2023 r. znak WST-K.4221.30.2023.BM.5 wezwał ponownie wnioskodawcę o złożenie uzupełnień w przedłożonym raporcie o oddziaływaniu planowanego przedsięwzięcia na środowisko. Burmistrz Miasta Darłowo pismem z dnia 22.01.2024 r. znak OS.6220.4.2023 przesłał uzupełnienie raportu do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie pismem z dnia 15.02.2024 r. znak WST-K.4221.30.2023.BM.6 wezwał ponownie wnioskodawcę o złożenie uzupełnień w przedłożonym raporcie o oddziaływaniu planowanego przedsięwzięcia na środowisko.

Burmistrz Miasta Darłowo pismem z dnia 08.03.2024 r. znak OS.6220.4.2023 przesłał uzupełnienie raportu do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie.

Ponadto zgodnie z art. 33 w związku z art. 79 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r., poz. 1094 z późn.zm.), Burmistrz Miasta Darłowo wydał obwieszczenie z dnia 08.03.2024 r. o rozpoczęciu procedury udziału społeczeństwa w przedmiotowej sprawie. Wyznaczając miejsce i 30 dniowy termin na składanie uwag i wniosków. W wyznaczonym terminie wpłynął jeden protest w dniu 05.04.2024 r.

Postanowieniem z dnia 11.04.2024 r. znak WST-K.4221.30.2023.BM.7 Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie uzgodnił realizację przedsięwzięcia oraz określił warunki jego realizacji i eksploatacji, które zostały zawarte w przedmiotowej decyzji.

W przedłożonym raporcie o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, przeprowadzono analizę i określono oddziaływania i potencjalne zagrożenie dla środowiska, związane z realizacją i eksploatacją lub użytkowaniem inwestycji. Pozwoliło to na określenie niezbędnych sposobów zapobiegawczych i minimalizujących potencjalne negatywne oddziaływania oraz zdefiniowanie warunków realizacji oraz eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia, które mają zapewnić ochronę środowiska przed ewentualnymi negatywnymi wpływami przedmiotowej inwestycji.

Planowane przedsięwzięcie obejmuje budowę zespołu pięciu ośmiokondygnacyjnych budynków hotelowych o wysokości do ok. 24 m n.p.t. i łącznej powierzchni zabudowy równej ok. 4705 m<sup>2</sup>, z usługami w parterach, wraz z garażem podziemnym, zewnętrznymi terenowymi miejscami postojowymi, kotłowniami gazowymi, niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu działki ew. nr 91/2 obręb 002 m. Darłowo, położonej przy ul. Aleja Parkowa 2 w m. Darłowo. Projektowana zabudowa posiadać będzie kondygnacje podziemne w obrysie i poza obrysem poszczególnych budynków, w których łącznie zaprojektowano budowę 410 szt. miejsc postojowych dla samochodów osobowych, na powierzchni ok. 1,2 ha, co stanowi ok. 73% powierzchni działki inwestycyjnej. Dostęp kołowy do terenu inwestycji



zostanie zapewniony poprzez trzy projektowane zjazdy z ul. Aleja Parkowa. Inwestycja realizowana będzie etapowo.

Powierzchnia działki inwestycyjnej wynosi ok. 1,65 ha, z czego pod planowaną inwestycję, tj. projektowaną zabudowę oraz infrastrukturę towarzyszącą, planowano przeznaczyć całą powierzchnię działki inwestycyjnej. W ramach przedmiotowej zabudowy zaprojektowano realizację do 480 apartamentów hotelowych oraz łącznie 522 szt. miejsc postojowych, z czego 410 szt. zrealizowanych zostanie w garażu podziemnym, a 112 szt. zlokalizowanych zostanie na terenie działki inwestycyjnej. Projektowana zabudowa posiadać będzie zróżnicowaną wysokość od jednej do ośmiu kondygnacji. Dodatkową część usługową, w tym lokale rekreacyjne, tj. basen, SPA i wellness wraz z zapleczem oraz lokal gastronomiczny planuje się zlokalizować na parterze budynków. Na terenie działki inwestycyjnej zaplanowano budowę dwóch placów rekreacji terenowej, alei parkowej w części centralnej działki oraz zieleni urządzonej wzdłuż południowej granicy działki i w otoczeniu budynków w części północnej. Przewidywane zużycie wody dla całego kompleksu zabudowy usługowej wyniesie maksymalnie 2410 m<sup>3</sup>/d, natomiast ilość ścieków sanitarnych będzie porównywalna do ilości zużytej wody. Zaopatrzenie projektowanych budynków w wodę i odbiór ścieków sanitarnych zrealizowane zostanie poprzez gminny system wodociągowo-kanalizacyjny, w oparciu o warunki techniczne wydane przez Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. w Darłowie. Projektowany obiekt zasilany będzie w paliwo gazowe z sieci gazowej na potrzeby centralnego ogrzewania oraz socjalno-bytowe. W ramach przedmiotowego zainwestowania planowana jest realizacja indywidualnego systemu ciepłowniczego w postaci zespołu lokalnych kotłowni gazowych o całkowitej mocy cieplnej do 2,7 MW. Orientacyjna wielkość zapotrzebowania na gaz projektowanej w ramach przedmiotowego wniosku zabudowy kształtować się będzie na poziomie ok. 296 m<sup>3</sup>/h dla całości kompleksu. Projektowane obiekty w okresie eksploatacji zaopatrywane będą w energię elektryczną na potrzeby oświetlenia zewnętrznego, oświetlenia garażu podziemnego oraz części wspólnych budynków, a także na potrzeby wentylacji mechanicznej garażu i na pokrycie bieżącego zapotrzebowania lokali. Przewidywana wielkość zużycia energii elektrycznej wyniesie ok. 792 MW/rok. Na potrzeby dostarczenia energii elektrycznej do projektowanych budynków przewidziano wpięcie do sieci elektroenergetycznej na podstawie uzyskanych warunków technicznych.

Teren działki inwestycyjnej jest aktualnie częściowo zagospodarowany przeznaczonymi do rozbiórki jedno- i dwukondygnacyjnymi budynkami stanowiącymi dawną zabudowę ośrodka wypoczynkowego „Złota Kielnia” w Darłowie. Przez teren działki przebiegają wewnętrzne utwardzone szlaki komunikacyjne, jak również podziemne sieci infrastruktury technicznej, które w całości ulegną likwidacji lub przełożeniu. Działka inwestycyjna pozbawiona jest zieleni wysokiej oraz niskiej. Wjazd na teren działki nr 91/2 obręb 002 m. Darłowo możliwy jest bezpośrednio z ulicy Aleja Parkowa w m. Darłowo. Działka inwestycyjna, poza ww. szlakiem komunikacyjnym, sąsiaduje od wschodu, południa i północy z istniejącą zabudową ośrodków wypoczynkowych. Przedmiotowa nieruchomość gruntowa położona jest w pierwszej linii zabudowy i oddzielona od plaży Bałtyku pasem nadmorskich zadrzewień porastających wydmy, przy czym od linii brzegowej Bałtyku inwestycję dzieli odległość ok. 170 m.

Dla terenu przedmiotowego przedsięwzięcia obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej B – Darłówko Zachodnie położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo – obszar B8, zatwierdzonego uchwałą Nr XI/92/2019 Rady Miejskiej w Darłowie z dnia 29 lipca 2019 r. (Dz.U. Woj. Zach. z 2019 r., poz. 4375). Inwestycja zaplanowana została w granicach jednostki elementarnej 7UT przeznaczonej w planie na tereny usług hotelarskich, 04KDD – tereny publicznych dróg



dojazdowych oraz 06KDX – teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego. Przedmiotowa inwestycja jest zgodna z przeznaczeniem ogólnym w ww. planie.

Teren inwestycji znajduje się 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 tego obszaru. W oparciu o informacje przedstawione w raporcie ooś ustalono, iż projektowana zabudowa zastąpi istniejącą zabudowę ośrodka wypoczynkowego „Złota Kielnia”, tym samym biorąc pod uwagę planowaną budowę obiektów hotelowych przeznaczonych do wykorzystania turystycznego w następstwie realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia, charakter i sposób wykorzystania terenu działki inwestycyjnej nie ulegnie zmianie. Ponadto przedsięwzięcie zlokalizowane zostanie w bezpośrednim otoczeniu terenów pełniących analogiczną funkcję do projektowanej, przy czym przewiduje się wzrost intensywności zabudowy i użytkowania terenu w następstwie realizacji planowanego zamierzenia inwestycyjnego.

Przywołana uchwała w sprawie obszarów chronionego krajobrazu 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. Realizacja inwestycji, biorąc pod uwagę brak drzew i krzewów na terenie projektowanego zainwestowania, nie stoi w kolizji z przywołanym wyżej zakazem.

Na terenie inwestycji przeprowadzono inwentaryzację florystyczną, w wyniku której stwierdzono brak szczególnego zróżnicowania flory analizowanego obszaru, z racji długotrwałego okresu rekreacyjno-turystycznego wykorzystania terenu. Wszystkie zinwentaryzowane gatunki stanowiły taksony pospolite, niepodlegające ochronie gatunkowej. W toku inwentaryzacji fauny nie stwierdzono również obecności chronionych gatunków owadów, w związku z brakiem odpowiednich dla ich występowania biotopów spełniających wymagania siedliskowe, a także nie odnotowano obecności płazów i gadów. Spośród ptaków stwierdzono wyłącznie zalatywanie trzech gatunków, tj. drozda, kosa i kulczyka, niemniej jednak na terenie działki inwestycyjnej nie odnotowano gniazd lub innych siedlisk lęgowych ww. gatunków ptaków. Na terenie działki inwestycyjnej nie odnotowano obecności ssaków, co z pewnością miało związek z aktualnym sposobem użytkowania terenu oraz całkowitym ogrodzeniem działki inwestycyjnej, uniemożliwiającym dostęp zwierzętom na teren przedmiotowej nieruchomości gruntowej. Biorąc pod uwagę powyższe ustalenia bioróżnorodność terenu projektowanej inwestycji można ocenić jako niską, tym samym realizacja planowanego przedsięwzięcia nie przyczyni się do obniżenia bioróżnorodności obszaru chronionego krajobrazu.

Na terenie analizowanego obszaru chronionego krajobrazu obowiązuje także zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztorowym, przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych. Działka inwestycyjna nie jest zróżnicowana topograficznie. Istniejąca rzeźba terenu jest w przeważającej części płaska i charakteryzuje się niewielkimi, płynnymi i niestromymi wahaniami wysokości terenu w przedziale od 1,9 m n.p.m. do 2,5 m n.p.m. Projektowana rzeźba terenu nie będzie odbiegać w swoim układzie od rzeźby istniejącej. Projekt przedmiotowej



zabudowy nie zakłada realizacji nasypów, a przekształcenie terenu wiązać się będzie wyłącznie z realizacją podziemnych kondygnacji w ramach projektowanej zabudowy kubaturowej. Tym samym objęty przedmiotowym wnioskiem zakres prac ziemnych nie spowoduje zmiany naturalnej rzeźby terenu, będącej jednym z celów ochrony w obszarze chronionego krajobrazu pn. „Koszaliński Pas Nadmorski”.

W wyniku realizacji przedsięwzięcia powstanie zabudowa składająca się z budynku od 1 do 8 kondygnacji nadziemnych, której wysokość nie przekroczy 24 m, co jest zgodne z ustaleniami szczegółowymi dotyczącymi wysokości projektowanej zabudowy określonymi dla jednostki elementarnej 7UT. Jednocześnie realizacja projektowanej zabudowy za pasem wydm porośniętych wysoką roślinnością leśną, pozostanie bez wpływu na krajobraz nadmorski postrzegany z plaży. Widoczność budynków od strony plaży, z uwagi na występowanie stosunkowo wysokiego wału wydmowego pokrytego drzewami oraz wprowadzenie dodatkowych nasadzeń od strony istniejącej zabudowy, będzie istotnie ograniczona. Należy zaznaczyć, iż projektowana zabudowa stanowi rodzaj zabudowy średniowysokiej o maksymalnej wysokości do 24 m n.p.t. i zastąpi aktualnie zlokalizowaną na terenie inwestycyjnym zabudowę o zróżnicowanym charakterze i gabarytach, tym samym poprawi estetykę miejsca i nada mu nowoczesny charakter kurortu. Uwzględniając powyższe uwarunkowania, realizacja inwestycji nie wpłynie znacząco negatywnie na walory krajobrazowe analizowanego obszaru.

Realizacja przedmiotowej inwestycji nie stoi ponadto w sprzeczności z obowiązującym w granicach przedmiotowego obszaru chronionego krajobrazu zakazem związanym z lokalizowaniem obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej, a także lokalizowaniem obiektów budowlanych w pasie szerokości 200 m od linii brzegów klifowych oraz w pasie technicznym brzegu morskiego (na zapleczu przedmiotowej inwestycji znajduje się wybrzeże typu wydmowego). Najbliższa rzeka, tj. Grabowa przepływa w odległości ok. 800 na południe od miejsca realizacji planowanych prac inwestycyjnych. Od najbliższego zbiornika wodnego, tj. jeziora Kopań dzieli przedmiotową inwestycję odległość ok. 4,9 km.

Uwzględniając obowiązujący na terenie przedmiotowej formy ochrony przyrody zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służy innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych lub racjonalna gospodarka wodna lub rybacka przeanalizowano wpływ inwestycji na środowisko gruntowo-wodne oraz stosunki wodne na gruntach przyległych, wynikający z realizacji prac ziemnych, jak również z funkcjonowania projektowanych obiektów budowlanych w środowisku. Jak wyżej wskazano, uwzględniając zagospodarowanie znacznej powierzchni działki inwestycyjnej kondygnacjami podziemnymi garaży, realizacja inwestycji nie będzie się wiązać ze zmianą ukształtowania terenu inwestycji, a wzdłuż granic działki inwestycyjnej nie powstaną żadne budowle mogące utrudniać spływ wód opadowych, w związku z czym ryzyko zmiany kierunku odpływu wód opadowych z terenu inwestycji, a tym samym ryzyko zmiany stosunków wodnych na gruntach sąsiednich można uznać za niewielkie. Z uwagi na realizację inwestycji w konflikcie z warstwą wodonośną - w związku z planowaną budową kondygnacji podziemnych oraz wynikającą z występujących na analizowanym terenie warunków geologicznych, koniecznością wzmocnienia podłoża, w celu oszacowania wpływu inwestycji na panujące na jej obszarze oraz obszarach sąsiadujących stosunki wodne, na potrzeby realizacji inwestycji przeprowadzono badania hydrogeologiczne, na podstawie których sporządzono i przedłożono w załączeniu do raportu oś ekspertyzę i opinie hydrogeologiczne.

W ramach prac geotechnicznych na potrzeby realizacji inwestycji przeprowadzono dwukrotnie badania geotechniczne (w marcu 2023 r.), w wyniku których stwierdzono, że na przedmiotowym terenie występują złożone warunki gruntowo-wodne, ze względu na



występowanie utworów o genezie organicznej w poziomie posadowienia budynków. Badany teren nie wykazywał żadnych zjawisk geodynamicznych. Wiercenia przeprowadzone na potrzeby realizacji inwestycji wykazały występowanie w podłożu inwestycji warstwy gleby o miąższości 0,2 do 0,7 m, utworów organicznych – torfów i namulów gliniastych, utworów niespoistych – piasków średnich, drobnych i pylastych oraz utworów spoistych – pyłów, glin pylastych i glin piaszczystych. Bezpośrednio poniżej warstwy gleby zalegały piaski średnie w stanie średnio zagęszczonym, dalej warstwa torfów, następnie piasków drobnych i kolejna warstwa utworów organicznych – namulów gliniastych, a w części profili – również torfów. Pod dolną warstwą utworów organicznych występuje seria utworów spoistych – pyłów, glin pylastych i glin piaszczystych. W części obszaru działki między utworami organicznymi, a spoistymi występowała warstwa utworów niespoistych – piasków pylastych i drobnych. Pierwszy nawiercony poziom wodonośny miał charakter napięty, związany był z warstwą piasków drobnych występujących poniżej 2,2 m p.p.t., pod warstwą torfów i stabilizował się na głębokości 1,3 – 1,9 m p.p.t., tj. na rzędnych 0,3 – 0,9 m n.p.m.

Projektowane obiekty kubaturowe posadowione zostaną w sposób pośredni, tj. na płycie fundamentowej o grubości ok. 30 cm, z lokalnymi przegłębieniami i pogrubieniami pod całą powierzchnią budynku, z koniecznością wzmocnienia podłoża w postaci palowania, które rozmieszczone zostaną pod każdym słupem nośnym i pod ścianami nośnymi. Płyta fundamentowa posadowiona zostanie na głębokości ok. 4,0 – 4,8 m p.p.t., tj. na rzędnej 2,0 m p.p.m., tj. w obrębie warstwy zawodnionych piasków. Fundamenty garaży podziemnych budynków hotelowych nie będą sięgać spągu warstwy wodonośnej. Poniżej obiektów pozostanie warstwa wodonośnych piasków o miąższości od 0,5 do 2 m, co pozwoli na zachowanie pełnej wewnętrznej łączności hydraulicznej w jej obrębie oraz zachowana zostanie łączność hydrauliczna z terenami przyległymi. Projektowane obiekty budowlane posadowione zostaną na palach, na warstwie gruntów spoistych twardoplastycznych i półzwartych. W związku z tym przyjęto wykonanie całej części podziemnej budynku w technologii „białej wanny”. Na czas wykonywania kondygnacji podziemnych konieczne będzie zabezpieczenie wykopu obudową szczelną w postaci grodziec stalowych typu Larssena, zagłębionych w gruntach nieprzepuszczalnych, tj. do głębokości ok. 11,7 m p.p.t. Ścianka szczelna pozwoli na zabezpieczenie wykopu fundamentowego na czas prowadzenia robót budowlanych przed napływem wód podziemnych do wykopu fundamentowego i ograniczy zakres prac odwodnieniowych. Po wykonaniu kondygnacji podziemnej obiektu i zapewnieniu stateczności obiektu na wypór, ścianka szczelna zostanie usunięta. Przeprowadzenie prac fundamentowych może wymagać przeprowadzenia jedynie krótkotrwałego odwodnienia wykopów, niemniej jednak związane z tym obniżenie poziomu wód gruntowych nie spowoduje wykroczenia wytworzonego leja depresji poza granice przedmiotowej nieruchomości gruntowej. Wody z odwodnienia resztkowego wykopów odprowadzone zostaną do ziemi. Przed odprowadzeniem wód gruntowych z wykopów do ziemi lub do sieci kanalizacji deszczowej winny być one podczyszczone z zawartej w nich zawiesiny z zastosowaniem osadnika, co wskazano jako warunek realizacji inwestycji.

Na potrzeby realizacji przedmiotowej inwestycji przeprowadzono numeryczne modelowanie układu krążenia wód podziemnych systemu wodonośnego analizowanego obszaru, tj. sporządzono numeryczny model hydrodynamiki wód podziemnych, który skalibrowano i wytarowano w oparciu o dane uzyskane w wyniku realizacji wierceń badawczych na analizowanym terenie. Model hydrodynamiczny opracowany dla przedmiotowej inwestycji oraz jej otoczenia obejmował powierzchnię 12,55 km<sup>2</sup>, w której skład wchodziły tereny nadmorskie w północno-zachodniej części Darłowa, z pasem wydm nadmorskich i obniżeniem wypełnionym osadami równin torfowych. Teren inwestycji położony jest w strefie wododziałowej między Morzem Bałtyckim, a równiną torfową z rowami melioracyjnymi, tj. w obrębie strefy zasilania, a nie przepływu wód podziemnych.



Z wykorzystaniem opracowanego modelu przeprowadzono trzy symulacje hydrodynamiki wód, w celu określenia wpływu inwestycji na wody podziemne w różnych sytuacjach hydrologicznych (tj. przy różnych stanach morza), zarówno na etapie realizacji inwestycji, jak i późniejszego funkcjonowania projektowanej zabudowy, której kondygnacja podziemna realizowana będzie w kolizji z warstwą wodonośną, a następnie porównano z tzw. „wariantem zerowym”, tj. wariantem, który zakłada brak realizacji inwestycji, a tym samym brak ingerencji w środowisko gruntowo-wodne. W efekcie przeprowadzonych symulacji nie wykazano negatywnego wpływu inwestycji na zmiany położenia zwierciadła wody gruntowej, a zaobserwowane zmiany nie wykraczały swoją wielkością poza wielkości sezonowych wahań poziomów wód podziemnych (zaobserwowane zmiany sięgały od kilku do 30 centymetrów i jako takie wielkości uznano za pomijalnie małe). Projektowana zabudowa nie spowoduje istotnego efektu spiętrzenia wód gruntowych, a przepływ wód poniżej fundamentu, jak wykazano w drodze modelowania hydrodynamiki wód gruntowych, na etapie użytkowania przedmiotowej zabudowy będzie w dalszym ciągu występował z uwagi na zagłębienie obiektu garażowego jedynie w stropowej części warstwy wodonośnej. Brak piętrzenia inwestycji na etapie eksploatacji projektowanych obiektów wynikać będzie ze szczególnej jej lokalizacji, tj. położenia w rejonie wododziałowym wód podziemnych pierwszego poziomu wodonośnego, a także faktem zagłębienia obiektu garażowego wyłącznie w stropowej części warstwy wodonośnej. Należy zaznaczyć, iż w modelu uwzględniono obecność kondygnacji podziemnych sąsiadującej zabudowy, a wykazane zmiany poziomu wód gruntowych były znikome i dotyczyły wyłącznie bezpośredniego otoczenia budynków. Za największe zmiany w opracowanym modelu uznano te, które były efektem czynników naturalnych, tj. zmiany wielkości opadów atmosferycznych, zmiany poziomu wód powierzchniowych. W świetle zaprezentowanych danych uznano, że planowana inwestycja nie przyczyni się do zmiany stosunków wodnych w jej otoczeniu, jak również nie zaburzy naturalnych kierunków przepływu wód w sposób znaczący, tj. na poziomie wyższym niż naturalne sezonowe wahania poziomów wód gruntowych. Uwzględniając powyższe należy uznać, że przedmiotowe przedsięwzięcie nie wpłynie w sposób istotny na obieg wody w gruncie, a tym samym nie naruszy zakazu zmiany stosunków wodnych na obszarze chronionego krajobrazu pn. „Koszaliński Pas Nadmorski”.

Ponadto analizując wpływ inwestycji na jakość wód podziemnych uwzględniono fakt lokalizacji inwestycji poza granicami głównych zbiorników wód podziemnych i strefami ochronnymi ujęć wód podziemnych. Z uwagi na fakt, iż realizacja inwestycji przebiegać będzie etapowo i związane z nią oddziaływania mogą być długoterminowe, na etapie realizacji inwestycji szczególnego zabezpieczenia przed migracją zanieczyszczeń do gruntu i wód gruntowych wymagać będzie przede wszystkim teren zaplecza technicznego. Zgodnie z warunkiem określonym niniejszą decyzją, miejsca postoju sprzętu 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 raporcie o os przedstawiono szereg działań chroniących środowisko, które zostaną wprowadzone na etapie realizacji inwestycji. Na terenie planowanego przedsięwzięcia nie będą wykonywane naprawy sprzętu i maszyn budowlanych. 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. Oddziaływanie projektowanego przedsięwzięcia na środowisko gruntowo-wodne w trakcie eksploatacji zostanie ograniczone poprzez skanalizowanie projektowanego budynku. Ścieki bytowe będą odprowadzane do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej. Wody opadowe i roztopowe z nieprzepuszczalnych nawierzchni utwardzonych, po podczyszczeniu z substancji ropopochodnych i zawiesin, magazynowane będą w projektowanych zbiornikach retencyjnych, a następnie kierowane do gminnej sieci kanalizacji deszczowej.

W fazie budowy przewiduje się wytwarzanie odpadów sklasyfikowanych w katalogu odpadów jako odpady z grupy 13, tj. oleje odpadowe i odpady ciekłych paliw (z wyłączeniem olejów jadalnych oraz grup 05, 12 i 19), z grupy 15, tj. odpady opakowaniowe; sorbenty, tkaniny do wycierania, materiały filtracyjne i ubrania ochronne nieujęte w innych grupach; grupy 17, tj. odpady z budowy, remontów i demontażu obiektów budowlanych oraz infrastruktury drogowej (włączając glebę i ziemię z terenów zanieczyszczonych) i grupy 20, tj. odpady komunalne łącznie z frakcjami gromadzonymi selektywnie. Wszystkie odpady z fazy budowy zostaną zagospodarowane przez wykonawcę w sposób zgodny z zasadami gospodarowania odpadami i wymaganiami ochrony środowiska. Zakłada się wytworzenie około 6 Mg odpadów niebezpiecznych i około 81,821 tys. Mg odpadów innych niż niebezpieczne w postaci nadmiaru ziemi i gruzu. Miejsce magazynowania odpadów wytwarzanych na etapie realizacji zostanie zlokalizowane w ramach zaplecza placu budowy. Wytworzone odpady będą gromadzone tymczasowo, selektywnie, w sposób nie stwarzający zagrożenia dla środowiska, a odpady nadające się do wykorzystania będą na bieżąco 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 łącznie powyższe argumenty należy uznać, iż realizacja przedmiotowego przedsięwzięcia nie spowoduje naruszenia zakazów wprowadzonych w życie przywołaną powyżej uchwałą Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego, obowiązujących na terenie obszaru chronionego krajobrazu pn. „Koszaliński Pas Nadmorski”.

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 2023 r., poz. 1336, z późn. zm.), takich jak parki narodowe, rezerваты przyrody, parki krajobrazowe, pomniki przyrody, stanowiska dokumentacyjne, użytki ekologiczne, obszary Natura 2000 oraz inne obszary chronionego krajobrazu. Przedmiotowa inwestycja zlokalizowana jest z kolei w odległości ok. 140 m od obszaru Natura 2000 pn. „Przybrzeżne Wody Bałtyku” (PLB990002). Przedmiotowy obszar Natura 2000 wyznaczono w celu ochrony populacji dziko występujących gatunków ptaków, utrzymania i zagospodarowania ich naturalnych siedlisk, zgodnie z wymogami ekologicznymi oraz przywracania zniszczonych biotopów i tworzenia biotopów. Dotychczas dla tego obszaru nie utworzono planu zadań ochronnych. Zgodnie ze Standardowym Formularzem Danych dla ww. ostoi ptasiej (data aktualizacji: 2023-12) przedmiotami ochrony jest 9 gatunków ptaków i ich siedliska, tj.: alka zwyczajna, nurnik zwyczajny, lodówka, nur czarnoszyi, nur rdzawoszyi, mewa srebrzysta, mewa pospolita, uhlą zwyczajna, markaczka zwyczajna. Na terenie inwestycji nie występują siedliska wodno-błotne dogodne dla bytowania ww. gatunków ptaków. Ze względu na powyższe, jak również z uwagi na brak zadrzewień i zakrzewień na terenie działki, na etapie inwentaryzacji ornitologicznej przeprowadzonej na potrzeby



niniejszej inwestycji, stwierdzono wyłącznie zalatywanie trzech gatunków ptaków nie stanowiących przedmiotów ochrony w ww. obszarze Natura 2000. Inwentaryzacja przyrodnicza sporządzona na potrzeby przedmiotowej dokumentacji nie potwierdziła występowania przedmiotów ochrony tego obszaru również w najbliższym sąsiedztwie działki inwestycyjnej, w związku z czym realizacja tymczasowych celów ochrony wyznaczonych dla ww. gatunków nie zostanie zagrożona w następstwie realizacji przedmiotowej inwestycji.

Uwzględniając nieznaczną wysokość projektowanej zabudowy, a także ekranujące działanie drzew znajdujących się na wale wydymowym oddzielającym teren inwestycji od brzegu morskiego, stanowiącego jeden z korytarzy migracyjnych ptaków na przelotach długodystansowych, nie należy spodziewać się ryzyka wystąpienia efektu oddziaływania barierowego dla ornitofauny na etapie funkcjonowania przedmiotowej zabudowy.

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 realizacja prac ziemnych, wymagająca użycia takich maszyn jak koparki hydrauliczne, walce wibracyjne, sprężarki, pompy do betonu, ładowarki, niemniej w trakcie prowadzenia robót instalacyjno-montażowych również stosowany będzie sprzęt generujący wysoki poziom hałasu, np. dźwigi. Najbliższe tereny podlegające ochronie akustycznej występują w bezpośrednim otoczeniu działki inwestycyjnej i są to tereny przeznaczone pod usługi turystyczne - turystyki, wypoczynku i rekreacji oznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem 5UT i 7UT, a także tereny plaż nadmorskich oraz zieleni ochronnej w pasie technicznym. Tereny przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe zlokalizowane w sąsiedztwie miejsca realizacji inwestycji są zabudowane, w związku z czym podlegają ochronie przed hałasem. Z uwagi na zakładaną etapowość realizacji inwestycji, w celu ograniczenia akustycznego oddziaływania przedsięwzięcia w fazie budowy, inwestor będzie prowadził prace budowlane stanowiące źródła emisji hałasu wyłącznie w porze dziennej, tj. między godziną 6:00, a 22:00, co określono jako warunek realizacji inwestycji w niniejszej decyzji.

Przedłożona w sprawie dokumentacja zawierała wyniki analizy oddziaływania projektowanej inwestycji podczas jej eksploatacji na klimat akustyczny, na podstawie których określony został zasięg akustycznego oddziaływania przedmiotowej inwestycji. Dla terenów zabudowy rekreacyjno-wypoczynkowej oraz mieszkalno-usługowych sąsiadujących z terenem inwestycyjnym, 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 źródłami hałasu w trakcie eksploatacji przedsięwzięcia będą źródła liniowe, tj. ruch pojazdów samochodowych poruszających się w obrębie dróg dojazdowych do miejsc postojowych oraz parkingów podziemnych. W celu wykonania analizy akustycznej przyjęto do obliczeń maksymalne możliwe natężenie ruchu pojazdów osobowych na terenie inwestycji na poziomie 520 pojazdów osobowych w ciągu 8 najmniej korzystnych godzin w porze dziennej (założono, że każde stanowisko postojowe w ww. okresie pory dziennej zostanie jeden raz zajęte i opuszczone), który następnie rozdzielono na poszczególne drogi dojazdowe do garaży podziemnych oraz miejsc postojowych naziemnych, przy czym natężenie ruchu pojazdów w ciągu jednej najbardziej niekorzystnej godziny w porze nocnej założono na poziomie 34 pojazdów na godzinę. Hałas z projektowanych obiektów hotelowych generowany będzie również przez źródła punktowe, do których zaliczono instalacje i urządzenia klimatyzacyjno-wentylacyjne, zlokalizowane na dachach projektowanych budynków, w tym na budynkach typu A: dwa wentylatory wentylacji bytowej garaży podziemnych o mocy akustycznej 70 dB



każda, na wysokości ok. 25 m n.p.t., dwie wyrzutnie dachowe o mocy akustycznej 65 dB każda, na wysokości ok. 18 m n.p.t., trzynaście wyrzutni dachowych o mocy akustycznej ok. 65 dB każda, zlokalizowanych na wysokości ok. 18 m n.p.t., dziewięć wentylatorów dachowych o mocy akustycznej ok. 65 dB, na wysokości ok. 18 m n.p.t. oraz czterdzieści wentylatorów dachowych o mocy akustycznej ok. 65 dB, zlokalizowanych na wysokości ok. 24 m n.p.t. Ponadto na dachach dwóch budynków hotelowych typu B planowana jest instalacja dwóch wentylatorów wentylacji bytowej garaży podziemnych o mocy akustycznej 70 dB, na wysokości ok. 25 m n.p.t., dziewiętnaście wyrzutni dachowych o mocy akustycznej 65 dB każda, na wysokości ok. 24,5 m n.p.t. oraz 61 szt. wentylatorów dachowych o mocy akustycznej ok. 65 dB każdy, na wysokości ok. 25 m n.p.t. Wyniki przeprowadzonej analizy akustycznej wskazały jednoznacznie, że projektowane przedsięwzięcie w fazie eksploatacji nie spowoduje przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na najbliższych położonych terenach podlegających ochronie w tym zakresie, jak również w zasięgu oddziaływania inwestycji brak jest innych realizowanych i zrealizowanych przedsięwzięć mogących powodować efekt kumulacji oddziaływań akustycznych na dalej położone tereny podlegające ochronie akustycznej, prowadzący do przekroczenia obowiązujących standardów klimatu akustycznego.

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 będą do bezpośredniego rejonu prowadzonych prac, co nie spowoduje istotnych zmian jakości powietrza. W sytuacji prowadzenia prac w okresie suchym (bezdeszczowym), wykonawca prac winien przeprowadzać zraszanie terenu inwestycyjnego, w celu ograniczenia zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego w wyniku emisji pyłów z placu budowy. W przypadku przewożenia materiałów sypkich, skrzynie ładunkowe samochodów ponadto winny być osłonięte plandekami. Podczas eksploatacji przedsięwzięcia emisję zanieczyszczeń do powietrza będzie powodowała emisja z lokalnych kotłowni gazowych o łącznej mocy ok. 2,7 MW, eksploatowanych na potrzeby ogrzewania i ciepłej wody użytkowej, z których wyloty emitorów zlokalizowane zostaną na projektowanych budynkach, na wysokości ok. 25 m n.p.t. 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. W obliczeniach uwzględniono aktualne tło zanieczyszczeń w powietrzu atmosferycznym, określone zgodnie z pismem inspekcji ochrony środowiska. Zarówno w przypadku tlenków azotu, jak również tlenku węgla, węglowodorów aromatycznych i alifatycznych, dwutlenku siarki, pyłu PM10, benzenu, na etapie użytkowania przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego nie przewiduje się przekroczenia wartości dopuszczalnych, wymienionych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. z 2021 r., poz. 845, t.j.).

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. Należy podkreślić, że zmiany klimatyczne związane z nasileniem częstotliwości występowania i natężenia ekstremalnych zjawisk pogodowych, jak ulewne deszcze i bardzo silne wiatry, a także występowanie długich okresów upałów, możliwe jest na terenie całego kraju, w tym również w miejscowościach nadmorskich, jakim jest Darłowo.

W związku z powyższym przedmiotową zabudowę zaprojektowano w sposób zapewniający trwałość obiektu również podczas wystąpienia ekstremalnych warunków pogodowych, w celu uzyskania wysokiego poziomu odporności inwestycji na zmiany klimatu. Inwestor przewiduje również wprowadzenie działań łagodzących przyczyny występowania



zmian klimatycznych, w tym odtworzenie zadrzewień i utrzymanie powierzchni biologicznie czynnej na poziomie około 36% powierzchni terenu inwestycji. Przedmiotowa inwestycja, ze względu na jej charakter, nie należy do przedsięwzięć mogących powodować ryzyko poważnej awarii lub katastrof naturalnych i budowlanych.

Przedmiotowe przedsięwzięcie zlokalizowane również będzie:

-w obszarze jednolitej części wód podziemnych (JCWPd) nr 10 oznaczonej kodem GW60010, która charakteryzuje się dobrym stanem ogólnym i nie jest zagrożona ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych. Ustalone dla danej części cele środowiskowe to: utrzymanie dobrego stanu chemicznego i ilościowego;

- w obszarze jednolitej części wód powierzchniowych o nazwie Wieprza od Łąkawicy do ujścia oznaczonej kodem RW600144699. Jest to silnie zmieniona część wód charakteryzująca się umiarkowanym potencjałem ekologicznym i stanem chemicznym poniżej dobrego. Stan ogólny został określony jako zły. Ze względu na niską emisję i nierozpoznaną presję hydromorficzną ocena ryzyka nieosiągnięcia celu środowiskowego jest zagrożone. Termin osiągnięcia celów środowiskowych został wyznaczony na rok 2027 z uwagi na brak możliwości technicznych. Wdrożenie skutecznych i efektywnych działań naprawczych wymaga szczegółowego rozpoznania wpływu zidentyfikowanych presji i możliwości ich redukcji. W bieżącym cyklu planistycznym dokonano rozpoznania potrzeb w zakresie przywrócenia ciągłości morfologicznej w kontekście dobrego stanu ekologicznego JCWP.

W programie działań zaplanowano działanie wykonanie przepławki dla ryb w ramach zadania „Budowa przepławki dla ryb – Wyspa Łososiowa”, którego skutkiem będzie przywrócenie możliwości migracji ichtiofauny na wskazanym odcinku ciek w JCWP. W programie działań zaplanowano także działanie: weryfikacja programu ochrony środowiska dla gminy, mające na celu szczegółowe rozpoznanie i w rezultacie ograniczenie presji niskiej emisji tak, aby możliwe było osiągnięcie wskaźników zgodnych z wartościami dla dobrego stanu. Z uwagi na czas niezbędny dla wdrożenia tego działania, następnie konkretnych działań naprawczych, a także okres niezbędny aby wdrożone działania przyniosły wymierne efekty, dobry stan będzie mógł być osiągnięty do roku 2027.

Ponadto planowana inwestycja znajduje się poza strefami ochronnymi ujęć wody, poza obszarami ochronnymi zbiorników wód śródlądowych i GZWP (Głównym Zbiornikiem Wód Podziemnych) oraz poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią.

Przedsięwzięcie nie narusza warunków określonych w rozporządzeniu Nr 3/2014 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie z dnia 3 czerwca 2014 r. w sprawie ustalenia warunków korzystania z wód regionu wodnego Dolnej Odry i Przymorza Zachodniego, zmienione rozporządzeniem z dnia 22 grudnia 2017 r.

Ponadto realizacja przedsięwzięcia, w odniesieniu do osiągnięcia celów środowiskowych nie spowoduje istotnych zmian w funkcjonowaniu JCW, jak również nie wystąpią trwałe, negatywne zmiany biologiczne, hydromorficzne 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. Przedsięwzięcie nie będzie oddziaływać negatywnie na potencjał ekologiczny i stan chemiczny wód na etapie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia. Jednocześnie można stwierdzić, że cel przedsięwzięcia nie narusza celu Ramowej Dyrektywy Wodnej.

Biorąc powyższe pod uwagę 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.



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.

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.

W związku z tym, że w prowadzonym postępowaniu administracyjnym brało udział społeczeństwo oraz mogło składać uwagi i wnioski do Urzędu Miejskiego w Darłowie wpłynął jeden protest w dniu 05.04.2024 r. Uwagi zawarte w proteście zostały przez wnioskodawcę rozpatrzone i wzięte pod uwagę oraz złożone zostały następujące wyjaśnienia.

Planowe przedsięwzięcie jest zgodne z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wszelkie parametry inwestycji są zgodne z wymogami miejscowego planu, tj. powierzchnia zabudowy, intensywność zabudowy, powierzchnia biologicznie czynna czy wysokość budynków.

Wnioskodawca opracował ocenę środowiska poprzez przygotowane opracowanie nt. zebranych danych przyrodniczych w kontekście planowanej inwestycji, karta informacyjna przedsięwzięcia, raport środowiskowy. Planowa inwestycja została pozytywnie uzgodniona przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie. Ponadto określono warunki, które zostały zawarte w przedmiotowej decyzji.

W opracowanych materiałach zawarta jest wnikliwa analiza hydrogeologiczna przepływu wód podziemnych ( styk wód słonych i słodkich i wzajemne oddziaływanie na tereny sąsiednie) czyli model hydrodynamiczny, zakresy oddziaływania na faunę i florę stanu zastalego.

Zgodnie z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ulica Aleja Parkowa 04KDD Tereny publicznych dróg dojazdowych: obowiązuje szerokość drogi 04DD w liniach rozgraniczających zgodna z rysunkiem planu, jednocześnie nie mniejsza niż 6,0m i nie większa niż 10,0m.

W opracowanej dokumentacji zostały przeanalizowane fundamenty budynków sąsiednich i oddziaływanie na obszar poza przedmiotową działką.

Wnioskodawca uzyskał w 2023 roku decyzję pozwolenia na budowę na część pierwszą inwestycji, zgodnej z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i nie wymagała ona uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, więc Starostwo Powiatowe w Sławnie nie ma uwag co do zakresu przedsięwzięcia.

Zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 775 z późn.zm.) przed wydaniem decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach strony tego postępowania mogły wypowiedzieć się co do zebranych materiałów, zgłaszać wnioski i uwagi. W wyznaczonym terminie wniesiono uwagi, które zostały rozpatrzone i wzięte pod uwagę oraz złożone zostały następujące wyjaśnienia.

1. W odpowiedzi na zarzut strony: *„wielkość planowanej inwestycji, jej posadowienie i bliskość procesowi budowy będzie rażąco wpływać na prowadzoną przez nas działalność”.*

Wielkość planowanej inwestycji, posadowienie oraz odległość projektowanych obiektów od budynków istniejących zgodna jest z wytycznymi miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu oznaczonego jako 7UT, zgodnie z zapisami uchwały Nr XI/92/2019 Rady Miejskiej w Darłowie z dnia 29 lipca 2019 r. rozdział 2, § 5, pkt 5) oraz 6)

W zakresie powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej:

5) należy zachować nie mniej niż 35% obszaru działki budowlanej jako powierzchnię czynną biologicznie;

6) obowiązuje powierzchnia zabudowy na działce budowlanej nie większa niż 40%.



W zakresie wysokości planowanej inwestycji: Wysokość obiektu zgodna z zapisem rozdział 2, § 5, pkt 7) obowiązuje wysokość zabudowy nie większa niż 24,0 m.

Jednocześnie należy zwrócić uwagę, że odległość planowanej zabudowy oraz bliskość procesu inwestycyjnego nie powinna być przesłanką do zatrzymania procesu inwestycyjnego jeśli planowana realizacja nie obejmuje zakresem opracowania gruntów sąsiednich zgodnie z art. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane:

Każdy ma prawo zabudowy nieruchomości gruntowej, jeżeli wykaże prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, pod warunkiem zgodności zamierzenia budowlanego z przepisami.

2. W odpowiedzi na zarzut strony: *„Do tej pory ta część pasa nadmorskiego Darłówka zachodniego była oazą spokoju dla gości, którzy bardzo doceniali przede wszystkim naturalną zieleń, drzewostan, nieprzeziązione plaże”*.

Ponadto argument, że ludzie nie chcą dużych obiektów hotelarskich podważa zapis miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozdział 2, § 5, pkt 1) (...) Obowiązuje zakaz realizacji schronisk, kempingów, zabudowy rekreacji indywidualnej, a także obiektów w formie barakowozów, domków kempingowych, domów mobilnych lub domków typu holenderskiego (...), który wręcz nakazuje zaprojektowaną architekturę, przemyślaną jako kompleks, który będzie zagospodarowywał obecne tereny w sposób uporządkowany.

3. W odpowiedzi na zarzut strony: *„Powstanie tak dużej ilości nowych miejsc noclegowych spowoduje nagromadzenie dużego ruchu kołowego (...) wpływającego na czystość powietrza oraz fauny i flory.*

*oraz: Środowisko naturalne zostanie zaburzone, a w świetle obecnie ekologicznie dbałości o środowisko dla fauny i flory, ale również dla żyjących w Darłówku i Darłowie ludzi, to wprowadzenie takiej ilości obiektów idzie w kierunku innym niż obecnie propagowanym na świecie”*.

Postanowienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 11.04.2024 r znak WST-K.4221.30.2023.BM.7 dotyczące uzgodnienia środowiskowych uwarunkowań dla przedsięwzięcia pn. „Budowa zespołu 5 budynków hotelowych z usługami w parterach wraz z garażem podziemnym, zewnętrznymi terenowymi miejscami postojowymi, kotłowniami gazowymi, niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu przy ul. Aleja Parkowa 2 w Darłowie, 76-150 Darłowo, dz. nr 91/2 obręb 002 Darłowo”, w postępowaniu zmierzającym do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zostało uzgodnione pozytywnie. RDOŚ przeanalizował wnikliwie projekt ponieważ postępowanie trwało od 31.01.2023 r. Na liczne wezwania Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, który prosił o uszczegółowienie projektu poprzez wydawane postanowienia w czasie trwania postępowania, wszystkie wyjaśnienia inwestora zostały uznane jako pozytywne i nie zagrażające środowisku, dające możliwość przedmiotowej zabudowy.

Warunki jakie Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska nałożył na przedmiotową realizację zostały uwzględnione w projekcie i zostaną spełnione przy realizacji przedmiotowej inwestycji:

- w kwestii posadowienia: 2. Projektowane budynki posadowić w sposób pośredni na rzędnej [-] 2 m n.p.m., tj. płytę fundamentową o grubości ok. 30 cm (z lokalnymi przegłębieniami) posadowić na

palach zagłębionych w warstwie nieprzepuszczalnej do głębokości ok. 11,7 m p.p.t.

(...) 3. Część podziemną budynków wykonać w technologii „białej wanny”, tj. na czas wykonywania kondygnacji podziemnej wykop fundamentowy zabezpieczyć obudową szczelną w postaci grodzic stalowych typu Larssena, szczelnej palisady lub ściany szczelinowej, rozpiertanych lub kotwionych, zagłębionych w gruntach nieprzepuszczalnych.

(...) 5. Projektowaną płytę fundamentową posadowić na odtworzonej słabo przepuszczalnej warstwie rozdzielającej warstwy nawodnionych piasków z wykorzystaniem gruntów



naturalnych, tj. ropy, gliny ilaste lub materiałów prefabrykowanych ilastych (granulatów) lub mieszanek cementowo-ilastych.

Ponadto Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w swoim pozytywnym uzgodnieniu przedsięwzięcia podaje, iż:

(...) należy uznać, iż realizacja przedmiotowego przedsięwzięcia nie spowoduje naruszenia zakazów wprowadzonych w życie przywołaną powyżej uchwałą Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego, obowiązujących na terenie obszaru chronionego krajobrazu pn. „Koszaliński Pas Nadmorski”(...)

Planowana inwestycja nie wpływa negatywnie na florę i faunę:

Uwzględniając nieznaczną wysokość projektowanej zabudowy, a także ekranujące działanie drzew znajdujących się na wale wydmowym oddzielającym teren inwestycji od brzegu morskiego, stanowiącego jeden z korytarzy migracyjnych ptaków na przelotach długodystansowych, w ocenie tut. Organu nie należy spodziewać się ryzyka wystąpienia efektu oddziaływania barierowego dla ornitofauny na etapie funkcjonowania przedmiotowej zabudowy.

Planowana inwestycja nie wpływa negatywnie na akustykę obszarów sąsiednich:

Wyniki przeprowadzonej analizy akustycznej wskazały jednoznacznie, że projektowane przedsięwzięcie w fazie eksploatacji nie spowoduje przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na najbliższych położonych terenach podlegających ochronie w tym zakresie, jak również w zasięgu oddziaływania inwestycji brak jest innych realizowanych i zrealizowanych przedsięwzięć mogących powodować efekt kumulacji oddziaływań akustycznych na dalej położone tereny podlegające ochronie akustycznej, prowadzący do przekroczenia obowiązujących standardów klimatu akustycznego.

Oraz nie wpływa negatywnie na zanieczyszczenia powietrza:

W przedłożonej dokumentacji przeanalizowano poziom emisji zanieczyszczeń gazowych i pyłowych do powietrza atmosferycznego w związku z eksploatacją przedmiotowej inwestycji. W obliczeniach uwzględniono aktualne tło zanieczyszczeń w powietrzu atmosferycznym, określone zgodnie z pismem inspekcji ochrony środowiska. Zarówno w przypadku tlenków azotu, jak również tlenku węgla, węglowodorów aromatycznych i alifatycznych, dwutlenku siarki, pyłu PM10, benzenu, na etapie użytkowania przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego nie przewiduje się przekroczenia wartości dopuszczalnych, wymienionych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. z 2021 r., poz. 845, t.j.).

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.

4. W odpowiedzi na zarzut strony: *„Ulica Aleja Parkowa jest jednym z dwóch w całym Darłównie alejek spacerowych również, a może przede wszystkim dla mieszkańców. Wąska alejka z ławkami do odpoczynku jest ulubionym miejscem młodych rodziców z wózkami dziecięcymi i małymi dziećmi (...)”*.

Ulica Aleja Parkowa, która obecnie obsługuje dojazd do posesji na podstawie wytycznych miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwała Nr XI/92/2019 Rady Miejskiej w Darłowie z dnia 29 lipca 2019 r. rozdział 2, § 11 jej część zostanie przez inwestora poszerzona i doprowadzona do stanu wymaganego tym planem.

Oznaczona jako 04KDD w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego o parametrach: (...) obowiązuje szerokość drogi 04DD w liniach rozgraniczających zgodna z rysunkiem planu, jednocześnie nie mniejsza niż 6,0m i nie większa niż 10,0m (...). Zgodnie z wyżej wymienionymi ustaleniami planu nie będzie docelowo pełniła funkcji alei spacerowej, a drogę dojazdową. Funkcję deptaku pieszego przejmie usytuowana bliżej morza projektowana aleja 06KDX opisana w planie:



Ustalenia dla publicznego ciągu pieszo-jezdnego o symbolu 06KDX o powierzchni 0,17ha:

1) obowiązuje szerokość ciągu w liniach rozgraniczających zgodna z rysunkiem planu, jednocześnie równa 6,0m.

Inwestor w porozumieniu z Miastem Darłowo dokona przebudowy części ulicy Alei Parkowej, dostosowując infrastrukturę do nowego, zwiększonego natężenia ruchu.

Decyzja lokalizacyjna zjazdów o nr GKM.7230.214.2021 wydana przez Burmistrza Miasta Darłowo z dnia 28.09.2021 r. zezwala na zjazdy na teren inwestycji. Miasto Darłowo wydając zezwolenie uwzględniło również ustalenia zawarte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Ponadto na etapie opracowywania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w okresie wyłożenia projektu w/w planu do publicznego wglądu w dniach od 20 lutego do 18 marca 2019 r. oraz w okresie 18 dni po zakończeniu wyłożenia (tj. do dnia 5 kwietnia 2019 r.) wpłynęły dwie uwagi właścicielki sąsiedniej nieruchomości dotyczące jedynie możliwości lokalizowania lokalu mieszkalnego dla właściciela oraz jego powierzchni, w treści uwagi osoba ta nie składała wniosków o wprowadzenie innych zapisów dotyczących powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej, wskaźnika intensywności zabudowy, czy też wysokości zabudowy. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rozstrzygnięcie o rozpatrzeniu uwag do projektu planu jest dostępne jako załącznik Nr 3 do uchwały Nr XI/92/2019 Rady Miejskiej w Darłowie z dnia 29 lipca 2019 r.

Planowana inwestycja zgodnie z art. 80 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. (Dz.U. z 2023 r., poz. 1094 z późn. zm.) o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko jest zgodna z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Darłowo.

Biorąc pod uwagę powyższe oraz mając na względzie spełnienie wymogów w zakresie ochrony środowiska orzeczono jak w sentencji decyzji.

### **Pouczenie**

1. Od niniejszej decyzji służy Stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Koszalinie za pośrednictwem Burmistrza Miasta Darłowo w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

2. Zgodnie z art. 72 ust. 3 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 2023 r., poz. 1094 z późn. zm.), decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dołącza się do wniosku o wydanie decyzji, o których mowa w ust. 1, oraz zgłoszenia, o którym mowa w ust. 1a. Złożenie wniosku lub dokonanie zgłoszenia następuje w terminie 6 lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna, z zastrzeżeniem ust. 4 i 4b.

3. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Załącznik:

Charakterystyka planowanego przedsięwzięcia zgodnie z art. 82 ust. 3 ustawy ooś.



Otrzymują:

1. Pani Marcelina Szubert-Borowiec Olejnik Pracownia Projektowa, ul. Haukego-Bosaka 24/6, 50-447 Wrocław.
2. Strony postępowania zawiadomione poprzez obwieszczenie na:
  - tablicy ogłoszeń tut. Urzędu,
  - stronie internetowej tut. Urzędu.

Do wiadomości:

1. Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Szczecinie  
Wydział Spraw Terenowych w Koszalinie, ul. Mieszka I 24, 75-132 Koszalin.
2. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Sławnie, ul. Sempołowskiej 2A, 76-100 Sławno.
3. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Koszalinie, ul. Zwycięstwa 111, 75-601 Koszalin.



Z up. Burmistrza

Rafał Nagórski  
Zastępca Burmistrza



Darłowo, dnia 10.05.2024 r.

OS.6220.4.2023

**Charakterystyka planowanego przedsięwzięcia zgodnie z art. 82 ust. 3 ustawy  
o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa  
w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r.,  
poz. 1094 z późn. zm.)**

Planowane przedsięwzięcie obejmuje budowę zespołu pięciu ośmiokondygnacyjnych budynków hotelowych o wysokości do ok. 24 m n.p.t. i łącznej powierzchni zabudowy równej ok. 4705 m<sup>2</sup>, z usługami w parterach, wraz z garażem podziemnym, zewnętrznymi terenowymi miejscami postojowymi, kotłowniami gazowymi, niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu działki ew. nr 91/2 obręb 002 m. Darłowo, położonej przy ul. Aleja Parkowa 2 w m. Darłowo. Projektowana zabudowa posiadać będzie kondygnacje podziemne w obrysie i poza obrysem poszczególnych budynków, w których łącznie zaprojektowano budowę 410 szt. miejsc postojowych dla samochodów osobowych, na powierzchni ok. 1,2 ha, co stanowi ok. 73% powierzchni działki inwestycyjnej. Dostęp kołowy do terenu inwestycji zostanie zapewniony poprzez trzy projektowane zjazdy z ul. Aleja Parkowa. Inwestycja realizowana będzie etapowo.

Powierzchnia działki inwestycyjnej wynosi ok. 1,65 ha, z czego pod planowaną inwestycję, tj. projektowaną zabudowę oraz infrastrukturę towarzyszącą, planowano przeznaczyć całą powierzchnię działki inwestycyjnej. W ramach przedmiotowej zabudowy zaprojektowano realizację do 480 apartamentów hotelowych oraz łącznie 522 szt. miejsc postojowych, z czego 410 szt. zrealizowanych zostanie w garażu podziemnym, a 112 szt. zlokalizowanych zostanie na terenie działki inwestycyjnej. Projektowana zabudowa posiadać będzie zróżnicowaną wysokość od jednej do ośmiu kondygnacji. Dodatkową część usługową, w tym lokale rekreacyjne, tj. basen, SPA i wellness wraz z zapleczem oraz lokal gastronomiczny planuje się zlokalizować na parterze budynków. Na terenie działki inwestycyjnej zaplanowano budowę dwóch placów rekreacji terenowej, alei parkowej w części centralnej działki oraz zieleni urządzonej wzdłuż południowej granicy działki i w otoczeniu budynków w części północnej. Przewidywane zużycie wody dla całego kompleksu zabudowy usługowej wyniesie maksymalnie 2410 m<sup>3</sup>/d, natomiast ilość ścieków sanitarnych będzie porównywalna do ilości zużytej wody. Zaopatrzenie projektowanych budynków w wodę i odbiór ścieków sanitarnych zrealizowane zostanie poprzez gminny system wodociągowo-kanalizacyjny, w oparciu o warunki techniczne wydane przez Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. w Darłowie. Projektowany obiekt zasilany będzie w paliwo gazowe z sieci gazowej na potrzeby centralnego ogrzewania oraz socjalno-bytowe. W ramach przedmiotowego zainwestowania planowana jest realizacja indywidualnego systemu ciepłowniczego w postaci zespołu lokalnych kotłowni gazowych o całkowitej mocy cieplnej do 2,7 MW. Orientacyjna wielkość zapotrzebowania na gaz projektowanej w ramach przedmiotowego wniosku zabudowy kształtować się będzie na poziomie ok. 296 m<sup>3</sup>/h dla całości kompleksu. Projektowane obiekty w okresie eksploatacji zaopatrywane będą w energię elektryczną na potrzeby oświetlenia zewnętrznego, oświetlenia garażu podziemnego oraz części wspólnych budynków, a także na potrzeby wentylacji mechanicznej garażu i na pokrycie bieżącego zapotrzebowania lokali. Przewidywana wielkość zużycia energii elektrycznej wyniesie ok. 792 MW/rok. Na potrzeby dostarczenia energii elektrycznej do projektowanych budynków



przewidziano wpięcie do sieci elektroenergetycznej na podstawie uzyskanych warunków technicznych.

**Z up. Burmistrza**

**Rafał Nagórski**  
**Zastępca Burmistrza**

