

Darłowo, dnia 17.12.2025 r.

IS.6220.1.2024

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 2024 r., poz. 1112 z późn.zm.),
- § 3 ust. 1 pkt 57 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 2025 r., poz. 1691 t.j.),

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 19.01.2024 r. złożonego przez Pana Tomasza Puszkarskiego, ul. Kilińskiego 7c/36, 80-438 Gdańsk pełnomocnika wnioskodawcy Probud Jarosław Dąbrowski, ul. Soplicy 19, 97-500 Radomsko w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. **„Budowa budynku apartamentowego z usługami, garażem podziemnym i niezbędną infrastrukturą oraz zagospodarowaniem terenu działka nr 10/78 obręb 3 w Darłowie”**,

i po przeprowadzeniu postępowania w sprawie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko

ustalam

środowiskowe uwarunkowania dla przedsięwzięcia polegającego na „Budowie budynku apartamentowego z usługami, garażem podziemnym i niezbędną infrastrukturą oraz zagospodarowaniem terenu działka nr 10/78 obręb 3 w Darłowie” i jednocześnie

I. Określam:

1) rodzaj i miejsce realizacji przedsięwzięcia.

Planowane przedsięwzięcie obejmuje budowę budynku usługowego wraz z apartamentami turystycznymi, garażem podziemnym oraz niezbędną infrastrukturą. Budynek posiadać będzie powierzchnię zabudowy do 1770 m², 8 kondygnacji nadziemnych i 2 podziemnych. W budynku zaplanowano lokalizację do 168 apartamentów oraz maksymalnie 250 miejsc postojowych w garażu podziemnym. Na terenie kondygnacji podziemnej zlokalizowane będą również pomieszczenia techniczne i komórki lokatorskie. Na terenie działki inwestycyjnej zostanie również wykonane do 10 miejsc postojowych, wewnętrzny układ komunikacyjny (droga pożarowa, podjazdy, rampy zjazdowe do garażu, chodniki), plac zabaw, siłownia zewnętrzna, basen odkryty, jacuzzi, tereny zieleni urządzonej, instalacje zewnętrzne i przyłącza.

Zaopatrzenie projektowanych budynków w wodę i odbiór ścieków sanitarnych realizowane będzie poprzez miejski system wodociągowo-kanalizacyjny, w oparciu o warunki techniczne wydane przez gestora sieci. W trakcie eksploatacji projektowanego przedsięwzięcia źródłem ciepła dla całej zabudowy będzie projektowana kotłownia zasilana gazem ziemnym. Na potrzeby dostarczenia energii elektrycznej do projektowanych budynków przewidziano wpięcie do sieci elektroenergetycznej.

II. Na etapie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia należy podjąć następujące działania:

1. Prace rozbiórkowe oraz budowlano-montażowe i transport materiałów budowlanych prowadzić wyłącznie w porze dziennej, tj. w godz. 6.00 – 22.00, z ograniczeniem tych prac po godz. 18.00.
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. 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.
5. Należy 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.
6. W przypadku skażenia gruntu należy przeprowadzić za pośrednictwem wykwalifikowanej firmy rekultywację skażonego obszaru.
7. Naprawę sprzętu i urządzeń oraz uzupełnianie paliwa na terenie budowy należy wykonywać tylko w miejscach do tego przygotowanych i zabezpieczonych przed skażeniem środowiska gruntowo-wodnego.
8. Budowę należy wyposażyć w przenośne sanitariaty, w których ścieki bytowe będą gromadzone w szczelnym zbiorniku bezodpływowym i które będą regularnie opróżniane przez uprawnione podmioty.
9. Odpady z terenu budowy należy gromadzić w wydzielonym miejscu posiadającym szczelne podłoże. Odpady należy regularnie oddawać do utylizacji.
10. W przypadku konieczności odwodnienia wykopów budowlanych należy uzyskać zgodę wodnoprawą zgodnie z art. 394 ust. 1 pkt 8 ustawy Prawo wodne.
11. Za zabezpieczenie środowiska gruntowo-wodnego przed skażeniem oraz ewentualne szkody w środowisku gruntowo-wodnym powstałe w wyniku realizacji inwestycji odpowiada inwestor – Probud Jarosław Dąbrowski z siedzibą: ul. Soplicy 19, 97-500 Radomsko.

III. W dokumentacji wymaganej do wydania decyzji wymienionej w art. 72 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r., poz. 1112 z późn.zm.), należy uwzględnić następujące wymagania dotyczące ochrony środowiska:

1. Projektowany budynek wykonać jako obiekt o wysokości do 25 m n.p.t. i do 8 kondygnacji nadziemnych, z maksymalnie dwiema kondygnacjami podziemnymi, przeznaczonymi na garaże podziemne, pomieszczenia techniczne oraz komórki lokatorskie, przy czym w podpiwniczeniu projektowanej zabudowy zrealizować do 250 szt. miejsc postojowych, natomiast na powierzchni terenu działki inwestycyjnej zlokalizować do 10 szt. miejsc postojowych naziemnych.
2. Spód płyty fundamentowej nowoprojektowanego budynku posadzić na głębokości maksymalnej wynoszącej – 5,77 m p.p.m.
3. Drogi wewnętrzne i miejsca postojowe wykonać jako nawierzchnie utwardzone.
4. W celu ochrony środowiska gruntowo-wodnego wykonać skuteczny system ujmowania,

podczyszczania i zagospodarowania wód opadowych i roztopowych z dróg wewnętrznych oraz wszystkich miejsc postojowych. System ten należy bezwzględnie wyposażyć w separatory substancji ropopochodnych oraz piaskowniki.

IV. Nie nakładam obowiązku przedstawienia analizy porealizacyjnej.

V. 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 3 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r., poz. 1112 z późn.zm.).

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 19.01.2024 r. Pan Tomasz Puskarski, ul. Kilińskiego 7c/36, 80-438 Gdańsk pełnomocnik wnioskodawcy Probud Jarosław Dąbrowski, ul. Soplicy 19, 97-500 Radomsko wystąpił do Burmistrza Miasta Darłowo o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. **„Budowa budynku apartamentowego z usługami, garażem podziemnym i niezbędną infrastrukturą oraz zagospodarowaniem terenu działka nr 10/78 obręb 3 w Darłowie”**.

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 2024 r., poz. 1112 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 2024 r., poz. 1112 z 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 05.02.2024 r. poinformował strony o wszczęciu postępowania administracyjnego oraz o wystąpieniu do organów zajmujących stanowisko co do konieczności sporządzania 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 przeprowadzania 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 2024 r., poz. 1112 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 21.02.2024 r. znak PS-N-ZNS.9022.5.5.2024.IK stwierdził potrzebę przeprowadzenia oceny oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na środowisko.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie postanowieniem z dnia 22.02.2024 r. znak WST-K.4220.41.2024.NK stwierdził konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na środowisko.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Koszalinie pismem znak SK.ZZŚ.4901.28.2024.DL z dnia 20.02.2024 r. wezwał wnioskodawcę do złożenia uzupełnień w dokumentacji. W dniu 05.04.2024 r. Burmistrz Miasta Darłowo pismem znak IS.6220.1.2024 przesłał uzupełnienie dokumentacji.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Koszalinie opinią znak SK.ZZŚ.4901.28.1.2024.DL z dnia 23.04.2024 r. nie stwierdziło potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na stan zasobów wodnych i zagrożenie osiągnięcia celów środowiskowych. Określiło natomiast warunki i wymagania, które zostały zawarte w przedmiotowej decyzji.

Biorąc powyższe pod uwagę Burmistrz Miasta Darłowo postanowieniem znak IS.6220.1.2024 z dnia 07.05.2024 r. nałożył na wnioskodawcę obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia.

Postanowieniem znak IS.6220.1.2024 z dnia 21.05.2024 r. Burmistrz Miasta Darłowo zawiesił postępowanie w przedmiotowej sprawie do czasu przedłożenia przez wnioskodawcę raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko.

W dniu 30.07.2025 r. pełnomocnik wnioskodawcy przedłożył Burmistrzowi Miasta Darłowo raport o oddziaływaniu inwestycji na środowisko. W związku z tym Burmistrz Miasta Darłowo postanowieniem znak IS.6220.1.2024 z dnia 12.08.2025 r. podjął z urzędu zawieszone 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 udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na

środowisko (Dz. U. z 2024 r., poz. 1112 z późn. zm.), Burmistrz Miasta Darłowo wydał obwieszczenie z dnia 19.08.2025 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 wyżej cytowanej ustawy Burmistrz, przed wydaniem przedmiotowej decyzji wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Sławnie o wydanie opinii uzgadniającej warunki realizacji dla ww. przedsięwzięcia.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Sławnie opinią sanitarną z dnia 17.09.2025r. znak N-ZNS.9022.5.14.2025 pozytywnie zaopiniował realizację planowanego przedsięwzięcia.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie pismem z dnia 19.09.2025 r. znak WST-K.4221.84.2025.NK wezwał wnioskodawcę o złożenie uzupełnień w przedłożonym raporcie o oddziaływaniu planowanego przedsięwzięcia na środowisko.

Pełnomocnik wnioskodawcy pismem z dnia 09.10.2025 r. wystąpił do Burmistrza Miasta Darłowo z prośbą o przedłużenie terminu na przedłożenie uzupełnień w dokumentacji. Burmistrz Miasta Darłowo pismem znak IS.6220.1.2024 z dnia 10.10.2025 r. wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z prośbą o przedłużenie terminu na przedłożenie uzupełnień w dokumentacji.

Burmistrz Miasta Darłowo pismem z dnia 29.10.2025 r. znak IS.6220.1.2024 przesłał uzupełnienie raportu do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie.

Postanowieniem z dnia 27.11.2025 r. znak WST-K.4221.84.2025.NK.2 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 budynku usługowego wraz z apartamentami turystycznymi, garażem podziemnym oraz niezbędną infrastrukturą. Budynek posiadał będzie powierzchnię zabudowy do 1770 m², 8 kondygnacji nadziemnych i 2 podziemnych. W budynku zaplanowano lokalizację do 168 apartamentów oraz maksymalnie 250 miejsc postojowych w garażu podziemnym. Na terenie kondygnacji podziemnej zlokalizowane będą również pomieszczenia techniczne i komórki lokatorskie. Na terenie działki inwestycyjnej zostanie również wykonane do 10 miejsc postojowych, wewnętrzny układ komunikacyjny (droga pożarowa, podjazdy, rampy zjazdowe do garażu, chodniki), plac zabaw, siłownia zewnętrzna, basen odkryty, jacuzzi, tereny zieleni urządzonej, instalacje zewnętrzne i przyłącza. Zaopatrzenie projektowanych budynków w wodę i odbiór ścieków sanitarnych realizowane będzie poprzez miejski system wodociągowo-kanalizacyjny, w oparciu o warunki techniczne wydane przez gestora sieci. W trakcie eksploatacji projektowanego przedsięwzięcia źródłem ciepła dla całej zabudowy będzie projektowana kotłownia zasilana gazem ziemnym. Na potrzeby dostarczenia energii elektrycznej do projektowanych budynków przewidziano wpięcie do sieci elektroenergetycznej.

Obszar inwestycji objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, dalej *mpzp*, przyjętym uchwałą Nr XXVI/177/2012 Rady Miejskiej w Darłowie, zgodnie z którym analizowany teren oznaczony został symbolem 1MZ/U (tereny usług turystycznych –

usługi hotelarskie) oraz 47UT (tereny zabudowy usług turystycznych). Teren objęty planowanym przedsięwzięciem zlokalizowany jest w odległości ok. 120 m od brzegu morskiego. Od strony północnej działka inwestycyjna graniczy z pasem technicznym obejmującym teren zieleni wysokiej oraz naturalnej wydmy – obszar ten jest niezabudowany, częściowo zadrzewiony i nieobjęty zakresem inwestycji. Od strony zachodniej inwestycja przylega do działki nr 10/79, która jest częściowo zadrzewiona i przeznaczona pod zabudowę zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego – oznaczona jako teren 1MZ/U (jak teren inwestycji), z przeznaczeniem pod inwestycje hotelowe, mieszkaniowe lub usługowe o funkcji rehabilitacyjno-leczniczej. Od strony wschodniej działka sąsiaduje z terenem zabudowanym – znajdują się tu działki nr 10/1, 10/3 i 10/33, na których zlokalizowany jest Hotel „Plaza”. Od tej strony zlokalizowany jest również wjazd na teren inwestycji. Od strony południowej działka graniczy z projektowaną promenadą publiczną (działka nr 10/77, oznaczona jako 14KP w MPZP), z terenem zieleni urządzonej (działka nr 10/76, oznaczenie 7ZP) oraz działką drogową nr 12/1 (ul. Słowiańska, droga publiczna klasy lokalnej). Teren porasta gęsty, spontaniczny podrost gatunków, takich jak klon pospolity (*Acer platanoides*), lipa drobnolistna (*Tilia cordata*) oraz olcha czarna (*Alnus glutinosa*). Drzewa te mają charakter kilkuletnich samosiewów o wysokości od około 2 metrów do 3,5 metra, rosnących w silnym zwarciu. Występujący podrost charakteryzuje się nieprawidłowym pokrojem, osłabionym rozwojem bocznych pędów oraz ubogim runem zdominowanym przez gatunki ruderalne i ekspansywne. W związku z planowaną zabudową, zaplanowano usunięcie ok. 200 m² młodego podrostu klonowego; ok. 120 m² młodego podrostu lipowego; ok. 1000 m² młodego podrostu lipowo-klonowego; ok. 480 m² młodego podrostu olchowo-lipowo-klonowego oraz ok. 200 m² krzewów z gatunku jeżyna.

Przedmiotową inwestycję zaplanowano 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 o oś. 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 o oś oraz jego załącznikach ustalono, iż projektowane budynki będą stanowiły kontynuację dotychczasowej funkcji oraz zabudowy wypoczynkowej w rejonie ul. Słowiańskiej w Darłowie. 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 z terenu działki podrostu drzew, jednak ze względu na fakt, iż ich obwody są mniejsze niż 10 cm, nie są one uznawane za drzewa. W związku z powyższym nie stanowią one zadrzewień śródpolnych, przydrożnych oraz nadwodnych. 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 przedłożonym uzupełnieniem do *raportu o oś* teren inwestycji jest płaski i jednorodny morfologicznie. Na podstawie przedłożonych dokumentów ustalono, że rzędne terenu inwestycji projektowane w ramach realizacji inwestycji nie zostaną zmienione, poza obrysem projektowanego budynku, 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 rybicka. Z załączonej do uzupełnienia do *raportu o oś* opinii geotechnicznej (Słupsk, październik 2025 r.), określającej wpływ na warunki hydrogeologiczne planowanej zabudowy wynika, że na terenie inwestycyjnym przeprowadzono badania hydrogeologiczne, zgodnie z którymi stwierdzono występowanie od powierzchni terenu serii piaszczystej z przewarstwieniami organicznymi, w których nawiercono wodę gruntową o zwierciadle swobodnym stabilizującym się na uśrednionej głębokości wynoszącej 0,89 m p.p.t. Następnie od głębokości ok. 4 m p.p.t. do ok. 9 m p.p.t. nawiercono warstwę składającą się z namulów organicznych. Poniżej nich w rejonie otworu nr 1 nawiercono nawodnione utwory piaszczyste o miąższości ok. 2 m. Warstwa ta wyklinowuje się i zanika na pozostałym obszarze, co świadczy o jej lokalnym występowaniu. Poniżej zlokalizowane są gliny piaszczyste. Wody gruntowe na badanym terenie cechują się zmiennym kierunkiem spływu. Analiza stabilizacji wskazuje na odpływ wód w kierunku od północno – zachodniego, poprzez zachodni, po południowy, co sugerować może oddziaływanie związane z lokalną bazą drenażu – rowami melioracyjnymi, morzem Bałtyckim oraz rzeką Wieprzą. W celu zasymulowania oddziaływań związanych z wbudowaniem obiektu budowlanego w ewentualny strumień wód podziemnych przeprowadzono modelowanie przepływu wód w oparciu o metodę numerycznego modelowania przepływu wód. Na etapie realizacji założone zostało wykonanie obudowy wykopu pod garaż podziemny wykonanej w technologii ścianki szczelnej lub palisady z pali CFA. Obiekt budowlany zasymulowano jako tzw. wanna szczelna. Spód płyty fundamentowej projektowanego budynku posadowiony zostanie na głębokości ok. 5,77 m p.p.m., tj. - 7,27 m p.p.t., w warstwie namulów organicznych. Kondygnacja podziemna zajmie ok. 78% powierzchni całkowitej działki inwestycyjnej. Do założeń modelowych przyjęto wahania zwierciadła wody w stanie wysokim, w celu określenia potencjalnych oddziaływań związanych z ingresją wód morskich. Modelowanie przeprowadzono dla czasu wynoszącego 200 lat w celu analizy maksymalnie negatywnych warunków. Zgodnie z uzyskanymi wynikami, warstwy piasków przypowierzchniowych poddane długookresowemu stałemu nawodnieniu, nie wykazują zmian ilościowych w związku z wykonaniem projektowanego obiektu, zarówno w przypadku działki objętej inwestycją, jak i nieruchomości gruntowych znajdujących się w jej otoczeniu. Wykonany model wykazuje jedynie drobne zmiany na odpływie wód, nie przekraczające jednak 5 cm (w bezpośrednim sąsiedztwie obiektu budowlanego). Zgodnie z wykonanymi obliczeniami nie dojdzie do zmian w prędkości przepływu wód podziemnych w obrębie analizowanej warstwy oraz kierunku przepływu wód. Charakterystyka kierunku przepływu wód po wykonaniu modelu wykazuje zbieżność z kierunkami przepływu wód dla stanu zerowego (przed wykonaniem obiektów budowlanych). Tym samym, ze względu na fakt, że wyniki modelowania matematycznego nie wykazały zmian w układzie hydroizohips wód gruntowych należy uznać, że realizacja i eksploatacja analizowanej inwestycji nie spowoduje trwałej zmiany stosunków wodnych, zarówno na terenie inwestycji, jak i poza jego granicami.

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. Wieprza, przepływa w odległości ok. 300 m na zachód od miejsca realizacji planowanych prac inwestycyjnych. Od najbliższego zbiornika wodnego, tj. Morza Bałtyckiego dzieli przedmiotową inwestycję odległość ok. 120 m.

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 przeznaczonym w *mpzp* pod zabudowę o takim charakterze, poza terenami przeznaczonymi w projekcie Audytu krajobrazowego województwa zachodniopomorskiego, do uznania za krajobraz priorytetowy. Ponadto przedsięwzięcie zaprojektowano w bezpośrednim sąsiedztwie obiektu o tożsamej funkcji. 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.

W wyniku realizacji przedsięwzięcia powstanie budynek wyposażony w maksymalnie 8 kondygnacji nadziemnych, których wysokość nie przekroczy 25 m. Wysokość ta jest zgodna z zapisami obowiązującego *mpzp*, co wskazuje na fakt, że ta część miasta Darłowo została przeznaczona pod zabudowę o takim charakterze. Ponadto na terenie inwestycji zostaną wprowadzone nasadzenia drzew rodzimych gatunków, co złagodzi wizualny odbiór przedmiotowej zabudowy. Uwzględniając powyższe uwarunkowania, realizacja inwestycji nie wpłynie znacząco negatywnie na walory krajobrazowe analizowanego obszaru.

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, 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, łódówka, 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. Podczas badań na obszarze planowanej inwestycji oraz w jego otoczeniu, nie stwierdzono ptactwa lęgowego. Nie stwierdzono ptasich gniazd w koronach drzew ani w obrębie zakrzaczeń na terenie inwestycyjnym. Zinwentaryzowana awifauna przebywała przelotnie, poruszając się po koronach drzew wkoło terenu planowanej inwestycji w strefie buforowej oraz poza nią. Ponadto, w obrębie analizowanego terenu stwierdzono obecność jednego osobnika sroki, przebywającego przelotnie w centralnej części działki oraz jednego osobnika mewy siwej przelatującego nad terenem działki. W związku z powyższym, realizacja inwestycji nie wpłynie negatywnie na przedmioty ochrony w analizowanym obszarze Natura 2000.

Ponadto, 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. Prace inwestycyjne mogą potrwać do ok. 3 lat, zatem w fazie realizacji inwestycji teren zaplecza technicznego będzie wymagał szczególnego zabezpieczenia przed migracją zanieczyszczeń do gruntu i wód podziemnych.

Zgodnie z warunkiem określonym w decyzji 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 przedłożonej dokumentacji przedstawiono również szereg innych działań chroniących środowisko, które zostaną wprowadzone na etapie realizacji 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 gruntowowodnego paliw, smarów i olejów oraz ograniczy emisję hałasu, jak również zanieczyszczeń do powietrza. W 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 projektowanego budynku. Ścieki bytowe będą odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej. Wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych, przed odprowadzeniem do zbiorników retencyjnych, będą podczyszczane w separatorach substancji ropopochodnych. Powyższe rozwiązania, a także utwardzenie nawierzchni dróg i parkingów, 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, 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.

Z raportu ooś wynika, że zdecydowana większość wszystkich wytwarzanych na tym etapie odpadów stanowić będą odpady z grupy 17. Wytworzone odpady będą gromadzone selektywnie w szczelnych pojemnikach i przekazywane uprawnionemu podmiotowi do wywozu, w celu odzysku i unieszkodliwienia. Na terenie inwestycji zostaną zorganizowane miejsca tymczasowego magazynowania odpadów oraz prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów, a wytwarzane odpady będą przekazywane do zagospodarowania uprawnionym jednostkom.

Poddając szczegółowej analizie informacje dotyczące budowy geologicznej, warunki hydrogeologiczne, uwzględniając planowane do zastosowania rozwiązania chroniące środowisko gruntowo-wodne, w tym rozwiązania w zakresie gospodarki wodno-ściekowej,

magazynowania i zagospodarowania odpadów prawdopodobieństwo negatywnego wpływu przedmiotowej inwestycji na środowisko gruntowo-wodne zostanie wystarczająco zminimalizowane przy zachowaniu warunków realizacji określonych w decyzji.

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 3-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. W *raporcie o oś* wskazano, że najbliższe tereny podlegające ochronie akustycznej występują w bezpośrednim sąsiedztwie działki inwestycyjnej – od strony południowej znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami, natomiast od strony wschodniej obiekt hotelowy, w związku z czym w decyzji zobligowano inwestora do ograniczenia prac budowlanych w godzinach wieczornych.

Przedłożona w sprawie dokumentacja zawierała wyniki analizy oddziaływania projektowanej inwestycji podczas jej eksploatacji na akustyczną jakość środowiska, w tym zasięg akustycznego oddziaływania przedmiotowej inwestycji. Dla ww. typów zabudowy 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 50 dB w porze dnia i 40 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 budynku oraz parkingów. Hałas z projektowanych obiektów w mniejszym stopniu generowany będzie również przez źródła punktowe, do których zaliczono wyrzutnie powietrza, wentylatory garażowe, czerpnie powietrza oraz centrale wentylacyjne. Wyniki przeprowadzonej analizy akustycznej wskazują, że zachowane zostaną standardy w zakresie klimatu akustycznego. Tym samym projektowane przedsięwzięcie w fazie eksploatacji nie spowoduje przekroczenia dopuszczalnych ww. poziomów hałasu w środowisku na najbliższych położonych terenach podlegających ochronie w tym zakresie, również w zakresie skumulowanym z istniejącą w sąsiedztwie zabudową hotelową.

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 nieorganizowany i ograniczone do bezpośredniego rejonu prowadzonych prac, co nie spowoduje istotnych zmian jakości powietrza. Z uwagi jednak na kilkuletnie trwanie okresu budowy, w celu ograniczenia zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego w wyniku emisji pyłów z placu budowy, inwestor przewiduje zraszanie terenu inwestycyjnego oraz kół pojazdów w okresach długotrwałej suszy. W przypadku przewożenia gruntu zostanie zapewniona jego optymalna wilgotność, a przewożone materiały sypkie będą osłonięte plandekami.

Podczas eksploatacji przedsięwzięcia emisję zanieczyszczeń do powietrza będzie powodowała emisja z projektowanej kotłowni gazowej 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 2 piece o łącznej mocy 840 kW. Założono także ruch maksymalnie 84 pojazdów w ciągu godziny. Z przedłożonej dokumentacji wynika, że najwyższe stężenia zanieczyszczeń dotyczyć będą tlenku węgla. Zarówno w przypadku ww. substancji, jak również dwutlenku siarki, węglowodorów alifatycznych i aromatycznych, 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 gazowej, 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 zlokalizowana w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącego obiektu hotelowego, w związku z czym w wyniku zrealizowania przedmiotowej inwestycji może wystąpić skumulowane oddziaływanie na środowisko z ww. inwestycją. Oddziaływanie to będzie związane głównie z zajętością terenu oraz stałym pobytem ludzi na tym terenie, jak również ze zmianą krajobrazu. Inwestycję zaplanowano jednak w sąsiedztwie już istniejącej zabudowy o tożsamej funkcji. Dodatkowo ruch w stronę plaży zostanie skanalizowany, ze względu na istniejące w sąsiedztwie ogólnodostępne dojście do plaży – zejście nr 7. Ponadto z raportu o oś oraz przedłożonych uzupełnień wynika, że przedmiotowe przedsięwzięcie nie spowoduje naruszenia obowiązujących norm ochrony środowiska, w związku z czym nie przewiduje się negatywnego skumulowanego oddziaływania planowanej inwestycji z innymi przedsięwzięciami.

Przedmiotowe przedsięwzięcie zlokalizowane również będzie:

- w obszarze jednolitej części wód podziemnych (JCWPd) oznaczonej kodem GW60010. JCWPd charakteryzuje się dobrym stanem ogólnym i nie jest zagrożona ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych,
- w obszarze jednolitej części wód powierzchniowych rzecznych (JCWP RW) Wieprza od Łękawicy do ujścia oznaczona kodem RW600144699. Jest to silnie zmieniona część wód o dobrym potencjale ekologicznym, stanie chemicznym poniżej dobrego i złym stanie wód. Przedmiotowa JCWP RW jest zagrożona nieosiągnięciem celu środowiskowego.

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 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 16.11.2022 r. 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, 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, 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.

Zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r., poz. 1691 t.j.) przed wydaniem decyzji strony tego postępowania mogły wypowiedzieć się co do zebranych materiałów, zgłaszać wnioski i uwagi. W wyznaczonym terminie uwag nie wniesiono.

Planowana inwestycja zgodnie z art. 80 ust. 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 2024 r., poz. 1112 z późn. zm.) 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 2024 r., poz. 1112 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 z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r., poz. 1112 z późn. zm.).

Otrzymują:

1. Pan Tomasz Puskarski, ul. Kilińskiego 7c/36, 80-438 Gdańsk – pełnomocnik.
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

Tomasz Bobin
SEKRETARZ MIASTA

Darłowo, dnia 17.12.2025 r.

IS.6220.1.2024

**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 2024 r.,
poz. 1112 z późn. zm.)**

Planowane przedsięwzięcie obejmuje budowę budynku usługowego wraz z apartamentami turystycznymi, garażem podziemnym oraz niezbędną infrastrukturą. Budynek posiadać będzie powierzchnię zabudowy do 1770 m², 8 kondygnacji nadziemnych i 2 podziemnych. W budynku zaplanowano lokalizację do 168 apartamentów oraz maksymalnie 250 miejsc postojowych w garażu podziemnym. Na terenie kondygnacji podziemnej zlokalizowane będą również pomieszczenia techniczne i komórki lokatorskie. Na terenie działki inwestycyjnej zostanie również wykonane do 10 miejsc postojowych, wewnętrzny układ komunikacyjny (droga pożarowa, podjazdy, rampy zjazdowe do garażu, chodniki), plac zabaw, siłownia zewnętrzna, basen odkryty, jacuzzi, tereny zieleni urządzonej, instalacje zewnętrzne i przyłącza.

Zaopatrzenie projektowanych budynków w wodę i odbiór ścieków sanitarnych realizowane będzie poprzez miejski system wodociągowo-kanalizacyjny, w oparciu o warunki techniczne wydane przez gestora sieci. W trakcie eksploatacji projektowanego przedsięwzięcia źródłem ciepła dla całej zabudowy będzie projektowana kotłownia zasilana gazem ziemnym. Na potrzeby dostarczenia energii elektrycznej do projektowanych budynków przewidziano wpięcie do sieci elektroenergetycznej.



Z up. BURMISTRZA

Tomasz Bobin
SEKRETARZ MIASTA