Darłowo, dnia 26.10.2026 r.

IS.6220.2.2025

DECYZJA
o środowiskowych uwarunkowaniach na realizacje 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 2026 r., poz. 670 z późn.zm.),
- § 3 ust. 1 pkt 52 lit. a i 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 2025 r., poz. 1691 t.j.),

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 02.06.2025 r. złożonego przez Pana Rafała Mazura, ul. Wypoczynkowa 98, 43-300 Bielsko-Biała pełnomocnika wnioskodawcy Pana Tomasza Plewy, ul. Polna 35, 64-330 Opalenica w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. **„Budowa zespołu budynków mieszkalno – usługowych wraz z garażami w Darłowie przy ul. J. Conrada, na działkach nr 90/1 i 90/2”,**
i po przeprowadzeniu postępowania w sprawie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko

ustalam

środowiskowe uwarunkowania dla przedsięwzięcia polegającego na .„Budowie zespołu budynków mieszkalno – usługowych wraz z garażami w Darłowie przy ul. J. Conrada, na działkach nr 90/1 i 90/2” i jednocześnie

I. Określam:
1) rodzaj i miejsce realizacji przedsięwzięcia.
Planowane przedsięwzięcie będzie polegało na budowie budynków mieszkalno-usługowych wraz z garażami na terenie działek nr 90/1 i 90/2 w obrębie 3 m. Darłowo.
Przedmiotowa zabudowa zostanie podzielona na segmenty A, B, C, D, E, F, G, H, I. Wysokość zabudowy osiągnie 16,95 m, przy wysokości pierzei 13,90 m, natomiast segment F będzie stanowił dominantę o maksymalnej wysokości do 24,9 m. W obrębie projektowanych budynków przewiduje się utworzenie 350 apartamentów, 20 lokali usługowych, 450 miejsc parkingowych w garażach oraz lądowiska dla helikoptera Lotniczego Pogotowia Ratunkowego na dachu obiektu. W ramach zagospodarowania terenu wokół budynków zostaną wykonane ciągi pieszo-jezdne i chodniki oraz utworzona zostanie powierzchnia biologicznie czynna.
Przedmiotowy obiekt będzie posiadał 5 kondygnacji nadziemnych i 1 kondygnację podziemną. Parter będzie pełnił głównie funkcję usługową, towarzyszącą funkcji hotelarskiej i mieszkaniowej (restauracje, butiki itp.). Kondygnacje powyżej parteru zostaną wyposażone w apartamenty mieszkalne i hotelowe na sprzedaż lub wynajem. Miejsca postojowe dla pojazdów będą zlokalizowane w garażu podziemnym na kondygnacji -1 (350 miejsc postojowych) oraz w zamykanym garażu na kondygnacji 0 (100 miejsc postojowych).
Zespół budynków objętych planowaną inwestycją zostanie wykonany w technologii tradycyjnej. Zostanie on posadowiony na płytach fundamentowych, na podbudowie z chudego

betonu. Ściany zewnętrzne projektowane są jako żelbetowe i murowane, a wewnętrzne murowane. Dach będzie wykonany jako dwuspadowy, o nachyleniu 17°.
Przedmiotowa zabudowa zostanie przyłączona do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej i gazowej. W ramach inwestycji planuje się zainstalowanie kanałów, korytek i rur na przewody na wszystkich stanowiskach postojowych, umożliwiających zainstalowanie punktów ładowania samochodów elektrycznych na każdym stanowisku postojowym. Źródłem ciepła dla projektowanego obiektu będą kotłownie gazowe, zlokalizowane w poszczególnych segmentach zabudowy. Wody opadowe i roztopowe z dachów i nawierzchni utwardzonych będą odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej. Ścieki powstające z wód deszczowych ściekających z karoserii pojazdów i z ewentualnego mycia garaży będą odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, po uprzednim podczyszczeniu m.in. w separatorach substancji ropopochodnych.
Działki inwestycyjne znajdują się w sąsiedztwie portu morskiego w Darłowie. Obszar sąsiaduje również z bulwarem nadrzecznym i rzeką Wieprzą, uchodzącą do Morza Bałtyckiego, drogą publiczną (ul. Józefa Conrada) oraz zabudową usługową, w tym hotelową. Teren inwestycyjny znajduje się około 130 m od brzegu Morza Bałtyckiego.
Dojazd do projektowanej zabudowy zaplanowano poprzez zjazd indywidualny z drogi wojewódzkiej nr 205 (ul. Józefa Conrada) oraz zjazd indywidualny z działki nr 91/57 obr. 3 m. Darłowo, stanowiącej drogę wewnętrzną (ul. Wschodnia, będąca w użytkowaniu Zarządu Portu Morskiego Darłowo).

II. Na etapie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia należy podjąć następujące działania:
1. Prace budowlano-montażowe i transport materiałów budowlanych prowadzić wyłącznie w porze dziennej, w godz. 6.00 – 22.00.
2. Wycinkę drzew przeprowadzić poza sezonem lęgowym ptaków występujących na analizowanym terenie.
3. Planowaną wycinkę drzew ograniczyć do niezbędnego minimum, w tym nie przekroczyć maksymalnej ilości 21 drzew do usunięcia.
4. Drzewa, które nie zostały przeznaczone do wycinki, a rosną w zasięgu prowadzonych prac, należy odpowiednio zabezpieczyć przed uszkodzeniami, np. poprzez osłonięcie pni drewnianymi listwami, tkaniną jutową lub grubymi matami słomianymi bądź trzcinowymi. Wysokość zabezpieczeń powinna wynosić minimum 2 m. Po zakończeniu realizacji inwestycji zabezpieczenia drzew należy zdemontować, nie dopuszczając do uszkodzeń drzew.
5. 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).
6. Teren budowy wyposażyć w środki zabezpieczające przedostanie się szkodliwych substancji do ziemi (sorbenty o odpowiedniej chłonności), które należy stosować natychmiastowo w przypadku ewentualnego rozlewu substancji ropopochodnych z maszyn i pojazdów, a ze zużytymi środkami do neutralizacji rozlanych substancji postępować jak z odpadem niebezpiecznym.
7. Wszelkie naprawy sprzętu oraz tankowanie maszyn budowlanych prowadzić poza terenem inwestycyjnym (tj. odpowiednio na stacjach tankowania pojazdów oraz w punktach naprawy pojazdów).
8. Wody opadowe i roztopowe z nawierzchni utwardzonych oraz ścieki z posadzek hal garażowych, przed odprowadzeniem do sieci miejskich (odpowiednio: deszczowej i sanitarnej) podczyszczać w separatorach koalescencyjnych.
9. W celu ograniczenia strat w awifaunie wynikających ze zderzeń z elementami infrastruktury, wprowadza się następujące rozwiązania:

- wszystkie balkony wykonać w technologii bezszybowej (elementy stalowe oraz uzupełnienia balustrad jako pełne, wykonane z elementów naturalnych materiałów np. drewna);
- podzielić witryny lokali usługowych, znajdujących się na poziomie parteru, za pomocą słupków murowanych, zaś pozostałe części przeszkleń wyposażyć w żaluzje zewnętrzne;
- do wykonania szyb na ostatnich kondygnacjach budynków zastosować szkło antyrefleksyjne, które redukuje odbicie światła widzialnego, zapewniając wysoką przezierność (zaleca się stosowanie szyb o zewnętrznym współczynniku odbicia nie większym niż 15%);
- we wszystkich oknach budynków zastosować co najmniej jedno z następujących rozwiązań: stałe rolety lub żaluzje zewnętrzne, z możliwością pozostawiania w pozycji otwartej, ale nie zwiniętej (nie odsłaniające całej powierzchni przeszklenia, zwłaszcza w okresach zwiększonej aktywności ptaków – migracje jesienne, wiosenne oraz okres dyspersji polęgowej); lub rolety, żaluzje, firany wewnątrz budynku bezpośrednio przy szybach zwiększające widoczność przeszklenia dla ptaków; lub folie z filtrami UV o różnych wzorach, pokrywających jak najgęściej dany obiekt.

10. Dokonać nasadzeń zastępczych za wycięte drzewa sadzonkami rodzimych gatunków drzew, w liczbie co najmniej dwukrotnie większej niż liczba drzew usuniętych. Sadzonki powinny mieć na wysokości 130 cm obwód wynoszący co najmniej 12 – 14 cm, aby w możliwie najkrótszym czasie mogły pełnić takie same funkcje, jak drzewa usunięte. Posadzone drzewa należy pielęgnować, a w razie obumarcia zastąpić nowym egzemplarzem.
11. Zachować szczególną ostrożność podczas stosowania wszelkiego rodzaju maszyn podczas realizacji robót. Przede wszystkim sprawdzenia, czy używane maszyny i inne urządzenia techniczne spełniają ustalone wymagania ochrony środowiska, które dopuszczają je do użycia.
12. Zapewnić odpowiednią organizację robót tak, aby na skutek braku porządku, niewłaściwego zabezpieczenia materiałów, maszyn, urządzeń i samochodów przed awariami nie doszło do skażeń i zanieczyszczeń gruntu.
13. Zapewnić pracownikom dostęp do sanitariatów, z których ścieki będą wywożone do oczyszczalni ścieków lub odprowadzane bezpośrednio do kanalizacji.
14. Odpady, powstałe w wyniku realizacji inwestycji, gromadzić w wydzielonym miejscu o szczelnym podłożu, skąd powinny być oddawane regularnie do utylizacji uprawnionym podmiotom.
15. W przypadku konieczności odwadniania wykopów budowalnych, uzyskać zgodę wodnoprawną na odprowadzanie wód z wykopów budowlanych.
16. Przed rozpoczęciem prowadzenia wykopów pod inwestycję, inwestor ma obowiązek zidentyfikować niezewidencjonowane podziemne urządzenia melioracyjne, a w przypadku gdyby takie urządzenia kolidowały z planowaną inwestycją należy wykonać ich przebudowę.
17. W przypadku uszkodzenia lub zniszczenia podziemnych urządzeń melioracyjnych inwestor jest zobowiązany do niezwłocznych napraw lub ich odbudowy. Naprawy te powinny być przeprowadzane pod nadzorem osób posiadających uprawnienia w tym zakresie.
18. Przebudowa istniejących urządzeń wodnych i melioracyjnych wymaga uzyskania przez inwestora pozwolenia wodnoprawnego.
19. Za zabezpieczenie środowiska gruntowo-wodnego przed skażeniem oraz ewentualne szkody w środowisku gruntowo-wodnym i uszkodzenia urządzeń melioracyjnych, powstałe w wyniku realizacji przedmiotowej inwestycji, odpowiada inwestor.

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

1. W ramach przedmiotowej inwestycji zaprojektować zespół budynków o wysokości do 16,95 m, podzielony na segmenty i wyposażony w maksymalnie 5 kondygnacji nadziemnych i 1 kondygnację podziemną. Dopuszcza się przewyższenie o wysokości do 24,9 m w części zabudowy oznaczonej w dokumentacji jako „segment F".

2. Projektowaną zabudowę posadowić w sposób bezpośredni, na płycie fundamentowej, na głębokości maksymalnie do 2,4 m p.p.t.
3. Miejsca postojowe dla pojazdów, w łącznej ilości do 450, zorganizować w garażach usytuowanych w kondygnacji podziemnej i w parterze przedmiotowej zabudowy.
4. Lądowisko na dachu wykonać wyłącznie z przeznaczeniem do lądowania helikopterów Lotniczego Pogotowia Ratunkowego i udostępniać jedynie w nagłych przypadkach do prowadzenia akcji ratunkowych.
5. W celu zachowania dotychczasowego przepływu wód gruntowych zastosować co najmniej jedno z poniższych rozwiązań:
- warstwę drenażową z materiału przepuszczalnego wzdłuż ścian kondygnacji podziemnej;
- drenaż opaskowy w warstwie z materiału przepuszczalnego;
- poprzeczne przepusty pod płytą fundamentową.
6. W celu ochrony środowiska gruntowo-wodnego wykonać skuteczny system ujmowania, podczyszczania i odprowadzania wód opadowych i roztopowych z garaży podziemnych i nawierzchni utwardzonych. System odwadniania garaży podziemnych bezwzględnie wyposażyć w separatory substancji ropopochodnych.
7. Zasilanie budynków w wodę zapewnić z gminnej sieci wodociągowej.
8. Ścieki sanitarne z projektowanych budynków odprowadzać poprzez projektowane przyłącze do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej.
9. Ogrzewanie projektowanych budynków realizować poprzez zasilanie z sieci gazowej.

IV. Nakładam obowiązek przedstawienia analizy porealizacyjnej.
Wykonać kontrolne pomiary poziomów hałasu w sezonie letnim (lipiec – sierpień), zarówno w porze dnia, jak i nocy, na najbliższych terenach objętych ochroną akustyczną i najbardziej narażonych na oddziaływanie przedmiotowej inwestycji. Pomiary należy przeprowadzić przez akredytowane laboratorium, z zachowaniem procedur i metodyk określonych w przepisach szczegółowych i polskich normach, obowiązujących w czasie przeprowadzania pomiarów, w terminie 1 roku po oddaniu budynków do użytkowania. Wyniki przeprowadzonych pomiarów przedstawić organowi prowadzącemu postępowanie w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach Burmistrzowi Miasta Darłowo, Regionalnemu Dyrektorowi Ochrony środowiska w Szczecinie oraz Zachodniopomorskiemu Wojewódzkiemu Inspektorowi Ochrony Środowiska, w terminie nie dłuższym niż miesiąc po ich wykonaniu. W przypadku stwierdzenia przekroczeń w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu na wskazanych terenach należy bezzwłocznie wprowadzić skuteczne działania minimalizujące ww. oddziaływanie oraz potwierdzić ich skuteczność.

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 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 2026 r., poz. 670 z późn.zm.).

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 02.06.2025 r. Pan Rafał Mazur, ul. Wypoczynkowa 98, 43-300 Bielsko-Biała pełnomocnik wnioskodawcy Pana Tomasza Plewy, ul. Polna 35, 64-330 Opalenica wystąpił do Burmistrza Miasta Darłowo o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. **„Budowa zespołu budynków mieszkalno – usługowych wraz z garażami w Darłowie przy ul. J. Conrada, na działkach nr 90/1 i 90/2”.**

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 2026 r., poz. 670 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 2026 r., poz. 670 z późn.zm.), a także zgodne z § 3 ust. 1 pkt 52 lit. a i 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 06.06.2025 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 2026 r., poz. 670 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 pismem z dnia 13.06.2025 r. znak N-ZNS.9022.1.19.2025 wezwał wnioskodawcę do złożenia uzupełnień w dokumentacji. W dniu 23.06.2025 r. Burmistrz Miasta Darłowo pismem znak IS.6220.2.2025 przesłał uzupełnienie dokumentacji.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie postanowieniem z dnia 24.06.2025 r. znak WST-K.4220.163.2025.JC stwierdził konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na środowisko.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Koszalinie opinią znak SK.ZZŚ.4901.103.2025.IW z dnia 24.06.2025 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.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Sławnie opinią sanitarną z dnia 26.06.2025 r. znak N-ZNS.9022.1.19.2025 stwierdził potrzebę przeprowadzenia oceny oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na środowisko.

Burmistrz Miasta Darłowo pismem znak IS.6220.2.2025 z dnia 07.07.2025 r. wystąpił do pełnomocnika wnioskodawcy o ustosunkowanie się do zagadnień zawartych w postanowieniu Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie znak WST-K.4220.163.2025.JC z dnia 24.06.2025 r. oraz opinii sanitarnej Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Sławnie znak N-ZNS.9022.1.19.2025 z dnia 26.06.2025 r. W dniu 30.07.2025 r. do Urzędu Miejskiego w Darłowie wpłynęły wyjaśnienia pełnomocnika.

Burmistrz Miasta Darłowo biorąc pod uwagę opinie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Koszalinie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Sławnie a także postanowienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie wydane na podstawie art. 64 ust.1b ustawy oraz wyjaśnienia pełnomocnika wnioskodawcy, a także kryteria określone w art 63 ustawy postanowił nałożyć obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia polegającego na „Budowie zespołu budynków mieszkalno – usługowych wraz z garażami w Darłowie przy ul. J. Conrada, na działkach nr 90/1 i 90/2" postanowieniem znak IS.6220.2.2025 z dnia 18.08.2025 r.

Postanowieniem znak IS.6220.2.2025 z dnia 04.09.2025 r. Burmistrz Miasta Darłowo zawiesił postępowanie w przedmiotowej sprawie do czasu przedłożenia przez wnioskodawcę raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko.

W dniu 04.12.2025 r. wnioskodawca przedłożył Burmistrzowi Miasta Darłowo raport o oddziaływaniu inwestycji na środowisko. W związku z tym Burmistrz Miasta Darłowo postanowieniem znak IS.6220.2.2025 z dnia 05.12.2025 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 udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2026 r., poz. 670 z późn. zm.), Burmistrz Miasta Darłowo wydał obwieszczenie z dnia 11.12.2025 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 14.01.2026 r. znak N-ZNS.9022.5.24.2025 pozytywnie zaopiniował realizację planowanego przedsięwzięcia.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie pismem z dnia 12.01.2026 r. znak WST-K.4221.115.2025.JC wezwał wnioskodawcę o złożenie uzupełnień w przedłożonym raporcie o oddziaływaniu planowanego przedsięwzięcia na środowisko.

Pełnomocnik wnioskodawcy pismem z dnia 19.02.2026 r. wystąpił do Burmistrza Miasta Darłowo z prośbą o przedłużenie terminu na przedłożenie uzupełnień w dokumentacji. Burmistrz Miasta Darłowo pismem znak IS.6220.2.2025 z dnia 23.02.2026 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 pismem z dnia 26.02.2026 r. znak WST-K.4221.115.2025.JC.2 wyznaczył nowy termin na złożenie uzupełnień.

Burmistrz Miasta Darłowo pismem z dnia 16.04.2026 r. znak IS.6220.2.2025 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 2026 r., poz. 670 z późn.zm.), Burmistrz Miasta Darłowo wydał obwieszczenie z dnia 16.04.2026 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 19.05.2026 r. znak WST-K.4221.115.2025.JC.3 wezwał ponownie wnioskodawcę o złożenie uzupełnień w przedłożonym raporcie o oddziaływaniu planowanego przedsięwzięcia na środowisko.

Burmistrz Miasta Darłowo pismem z dnia 01.07.2026 r. znak IS.6220.2.2025 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 2026 r., poz. 670 z późn.zm.), Burmistrz Miasta Darłowo wydał obwieszczenie z dnia 01.07.2026 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 27.07.2026 r. znak WST-K.4221.115.2025.JC.4 wezwał ponownie wnioskodawcę o złożenie uzupełnień w przedłożonym raporcie o oddziaływaniu planowanego przedsięwzięcia na środowisko.

Burmistrz Miasta Darłowo pismem z dnia 14.09.2026 r. znak IS.6220.2.2025 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 2026 r., poz. 670 z późn.zm.), Burmistrz Miasta Darłowo wydał obwieszczenie z dnia 14.09.2026 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.

Postanowieniem z dnia 01.10.2026 r. znak WST-K.4221.115.2025.JC.5 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 będzie polegało na budowie budynków mieszkalno-usługowych wraz z garażami na terenie działek nr 90/1 i 90/2 w obrębie 3 m. Darłowo. Przedmiotowa zabudowa zostanie podzielona na segmenty A, B, C, D, E, F, G, H, I. Wysokość zabudowy osiągnie 16,95 m, przy wysokości pierzei 13,90 m, natomiast segment F będzie stanowił dominantę o maksymalnej wysokości do 24,9 m. W obrębie projektowanych budynków przewiduje się utworzenie 350 apartamentów, 20 lokali usługowych, 450 miejsc parkingowych w garażach oraz lądowiska dla helikoptera Lotniczego Pogotowia Ratunkowego na dachu obiektu. W ramach zagospodarowania terenu wokół budynków zostaną wykonane ciągi pieszo-jezdne i chodniki oraz utworzona zostanie powierzchnia biologicznie czynna. Przedmiotowy obiekt będzie posiadał 5 kondygnacji nadziemnych i 1 kondygnację podziemną. Parter będzie pełnił głównie funkcję usługową, towarzyszącą funkcji hotelarskiej i mieszkaniowej (restauracje, butiki itp.). Kondygnacje powyżej parteru zostaną wyposażone w apartamenty mieszkalne i hotelowe na sprzedaż lub wynajem. Miejsca postojowe dla pojazdów będą zlokalizowane w garażu podziemnym na kondygnacji -1 (350 miejsc postojowych) oraz w zamykanym garażu na kondygnacji 0 (100 miejsc postojowych).

Zespół budynków objętych planowaną inwestycją zostanie wykonany w technologii tradycyjnej. Zostanie on posadowiony na płytach fundamentowych, na podbudowie z chudego betonu. Ściany zewnętrzne projektowane są jako żelbetowe i murowane, a wewnętrzne murowane. Dach będzie wykonany jako dwuspadowy, o nachyleniu 17°.

Przedmiotowa zabudowa zostanie przyłączona do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej i gazowej. W ramach inwestycji planuje się zainstalowanie kanałów, korytek i rur na przewody na wszystkich stanowiskach postojowych, umożliwiających zainstalowanie punktów ładowania samochodów elektrycznych na każdym stanowisku postojowym. Źródłem ciepła dla projektowanego obiektu będą kotłownie gazowe, zlokalizowane w poszczególnych segmentach zabudowy. Wody opadowe i roztopowe z dachów i nawierzchni utwardzonych będą odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej. Ścieki powstające z wód deszczowych ściekających z karoserii pojazdów i z ewentualnego mycia garaży będą odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, po uprzednim podczyszczeniu m.in. w separatorach substancji ropopochodnych.

Działki inwestycyjne znajdują się w sąsiedztwie portu morskiego w Darłowie. Obszar sąsiaduje również z bulwarem nadrzecznym i rzeką Wieprzą, uchodzącą do Morza Bałtyckiego, drogą publiczną (ul. Józefa Conrada) oraz zabudową usługową, w tym hotelową. Teren inwestycyjny znajduje się około 130 m od brzegu Morza Bałtyckiego. Dojazd do projektowanej zabudowy zaplanowano poprzez zjazd indywidualny z drogi wojewódzkiej nr 205 (ul. Józefa Conrada) oraz zjazd indywidualny z działki nr 91/57 obr. 3 m. Darłowo, stanowiącej drogę wewnętrzną (ul. Wschodnia, będąca w użytkowaniu Zarządu Portu Morskiego Darłowo).

Obszar inwestycyjny objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z zapisami uchwały Nr XXIV/151/2012 Rady Miasta Darłowo z dnia 26.03.2012 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki

strukturalnej C-Darłówko Wschodnie położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo-obszar C5 (Dz. Urz. Woj. Zach. z dnia 02.05.2012 r., poz. 982), działka nr 90/1 i większość działki nr 90/2 stanowią teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, oznaczony symbolem 1MW/U. Ponadto niewielka część działki nr 90/2 pełni funkcję bulwaru nadrzecznego i jest oznaczona symbolem 2KDN.

Zgodnie z *raportem ooś* całkowity obszar analizowanych działek nr 90/1 i 90/2 zajmuje łączną powierzchnię 1,9540 ha (tj. 19 540 m^2). Z kolei powierzchnia projektowanej zabudowy wyniesie około 13 505,2 m^2, powierzchnia infrastruktury towarzyszącej (parkingi, dojazdy, chodniki, ciągi pieszojezdne itp.) – około 2 500,2 m^2, natomiast powierzchnia przekształconych terenów zielonych – około 3 048,6 m^2. Łączna powierzchnia planowanej inwestycji będzie zatem stanowiła około 19 054,0 m^2. Ponadto, w ramach przedmiotowej zabudowy zaplanowano budowę garaży podziemnych wraz z towarzyszącą im infrastrukturą (wewnętrzną komunikacją), o łącznej powierzchni około 15 900,2 m^2.

Z przedłożonej dokumentacji wynika, że w przeszłości na działce nr 90/2 zlokalizowane były trzy budynki usługowe, które zostały wyburzone na podstawie uzyskanego przez inwestora pozwolenia na rozbiórkę. Aktualnie na części ww. działki nr 90/2 znajduje się budynek wpisany do rejestru zabytków – pałac z założeniem rezydencjonalnym. Budynek ten wraz z terenem utwardzonym wokół zostanie zachowany. Pozostała część działki nr 90/2 oraz działka nr 90/1 są niezagospodarowane i nieużytkowane. Zgodnie z *raportem ooś* teren jest ogrodzony, w większości utwardzony, z pozostałościami asfaltu, bruku i płyt betonowych, a częściowo porośnięty skąpą zielenią niską o charakterze ruderalnym.

Największą wartość przyrodniczą terenu inwestycyjnego stanowią grupy zadrzewień występujące na obrzeżach działek nr 90/2 i 90/1 – przy czym najwięcej drzew rośnie w rogu działki nr 90/2, w sąsiedztwie działek nr 91/57 i 70. Z 45 zinwentaryzowanych drzew 21 przeznaczono do wycinki. Będą to drzewa z gatunku lipa drobnolistna, wiąz pospolity, klon jawor, kasztanowiec zwyczajny, klon zwyczajny, olsza czarna, buk zwyczajny, jesion wyniosły o obwodach 90 – 400 cm. Niektóre ww. drzewa są porośnięte bluszczem, natomiast nie zaobserwowano na nich gniazd ptasich. W ramach zagospodarowania terenu inwestycyjnego planowane jest wprowadzenie nasadzeń zieleni wysokiej, w ilości dwukrotnie większej niż liczba drzew wyciętych. Będą to gatunki odpowiadające drzewom przeznaczonym do wycinki. W uzupełnieniu przedłożonym w dniu 17.09.2026 r. wskazano, że proponowana ilość nasadzeń wynika z ograniczonych możliwości terenowych, w tym istniejącego uzbrojenia terenu, wykluczającego możliwość nasadzeń w miejscach przebiegu sieci instalacyjnych. Niemniej, z uwagi na znaczne rozmiary usuwanych drzew oraz w celu zmniejszenia strat w środowisku roślinnym, w decyzji doprecyzowano zakres nasadzeń drzew na analizowanym terenie oraz wskazano, aby drzewa, które nie zostały przeznaczone do wycinki, a rosną w zasięgu prowadzonych prac, zabezpieczyć przed uszkodzeniami, np. poprzez osłonięcie pni drewnianymi listwami, tkaniną jutową lub grubymi matami słomianymi bądź trzcinowymi. Wysokość zabezpieczeń powinna wynosić minimum 2 m. Po zakończeniu realizacji inwestycji zabezpieczenia drzew należy zdemontować, nie dopuszczając do uszkodzeń drzew. Podczas badań terenowych nie odnotowano występowania chronionych gatunków roślin ani siedlisk przyrodniczych.

Z uwagi na wygrodzenie terenu i lokalizację działek w sąsiedztwie obszarów zabudowanych, obszar ten nie jest wykorzystywany przez zwierzęta. Jak wskazano powyżej, drzewa przeznaczone do wycinki w związku z planowanym zagospodarowaniem terenu, nie stanowią miejsc lęgowych ptaków (brak gniazd). Na etapie eksploatacji inwestycja może stanowić przeszkodę w odniesieniu do przelotów ornitofauny, ponieważ wysokością będzie ona przewyższała zabudowę zlokalizowaną w bezpośrednim sąsiedztwie analizowanych nieruchomości gruntowych. Niemniej, w obrębie miasta, w tym bezpośrednio przy ujściu pobliskiej rzeki Wieprzy do morza, występują budynki zbliżone wysokością do projektowanej

zabudowy. W uzupełnieniu do *raportu ooś* określono, że inwestycja zostanie zrealizowana w przestrzeni stanowiącej pułap przelotów ptaków, głównie mewy srebrzystej. Zabudowa stanowi natomiast jedną z najistotniejszych przyczyn kolizyjności i śmiertelności ptaków. Zgodnie z opracowaniem pn. „Ochrona ptaków przed kolizjami ze szklanymi budynkami. Praktyczne i skuteczne rozwiązania" (A. Szurlej Kielańska i inni, 2020 r.), najbardziej kolizyjne są wszystkie przeszklenia o powierzchni powyżej 2 m2, szczególnie na wysokości do 3 m powyżej gruntu, dodatkowo każde zwiększenie powierzchni przeszklonej na fasadzie budynku o 10% zwiększa ryzyko kolizji o 19% w okresie wiosennym i 34% jesienią. Mając na uwadze powyższe, inwestor zamierza podzielić witryny lokali usługowych, znajdujących się na poziomie parteru, za pomocą słupków murowanych, zaś pozostałe części przeszkleń wyposażyć w żaluzje zewnętrzne, ponadto zrezygnował z planowanego uprzednio zastosowania tzw. tafli szklanych balkonowych. Zgodnie z uzupełnieniem przedłożonym w dniu 03.07.2026 r. wszystkie balkony zostaną wykonane w technologii bezszybowej, tzn. zastosowane zostaną elementy stalowe oraz uzupełnienia balustrad jako pełne, wykonane z elementów naturalnych materiałów np. drewna. Zaproponowane w dokumentacji działania minimalizujące wpływ projektowanej zabudowy na ornitofaunę ujęto jako warunek realizacji przedmiotowej inwestycji.

Dodatkowo, z uwagi na brak równie wysokich budynków w bezpośrednim sąsiedztwie inwestycji, zobligowano inwestora, aby do wykonania szyb na ostatnich kondygnacjach budynków zastosować szkło antyrefleksyjne, które redukuje odbicie światła widzialnego, zapewniając wysoką przezierność (zaleca się stosowanie szyb o zewnętrznym współczynniku odbicia nie większym niż 15%), a we wszystkich oknach budynków zastosować co najmniej jedno z następujących rozwiązań: stałe rolety lub żaluzje zewnętrzne, z możliwością pozostawiania w pozycji otwartej, ale nie zwiniętej (nie odsłaniające całej powierzchni przeszklenia, zwłaszcza w okresach zwiększonej aktywności ptaków – migracje jesienne, wiosenne oraz okres dyspersji polęgowej); lub rolety, żaluzje, firany wewnątrz budynku bezpośrednio przy szybach zwiększające widoczność przeszklenia dla ptaków; lub folie z filtrami UV o różnych wzorach, pokrywających jak najgęściej dany obiekt.

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 ooś*. Powyższy zakaz nie dotyczy realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znacząco negatywnego wpływu na ochronę przyrody obszaru chronionego krajobrazu. W oparciu o przedłożoną dokumentację ustalono, iż przedmiotowa inwestycja została zaplanowana w otoczeniu istniejącej zabudowy, głównie o funkcji usługowej, na terenie, który dawniej również był zabudowany. Tym samym analizowane nieruchomości gruntowe nie stanowią terenu o ponadprzeciętnych walorach przyrodniczych. Plan zagospodarowania terenu uwzględnia zachowanie zabytkowego budynku oraz realizację terenów zielonych.

Zgodnie z ww. uchwałą na terenie „Koszalińskiego Pasa Nadmorskiego" obowiązuje zakaz zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką. Jak wskazano powyżej, drzewa przeznaczone do usunięcia na potrzeby realizacji planowanej inwestycji nie stanowią miejsca gniazdowania ptaków. Biorąc jednak pod uwagę fakt, że drzewa te są bardzo okazałe i do czasu wycinki mogą zostać zasiedlone przez ornitofaunę,

zobligowano inwestora, aby planowaną wycinkę przeprowadzić poza okresem lęgowym ptaków występujących na analizowanym terenie. Ponadto obszar inwestycyjny już w chwili obecnej jest ogrodzony i niedostępny dla większych zwierząt. Z uwagi na powyższe należy uznać, że przy uwzględnieniu zapisów decyzji przedsięwzięcie nie będzie związane z naruszeniem ww. zakazu.

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. Z przedłożonej dokumentacji wynika, że działka nr 90/2 stanowi ewidencyjnie inne tereny zabudowane (Bi), zaś niewielka działka nr 90/1 – tereny przemysłowe (Ba) i nie mają one charakteru rolniczego. Drzewa przeznaczone do wycinki nie stanowią zadrzewień przydrożnych. Nie są one również zadrzewieniami nadwodnymi, ponieważ są oddzielone od rzeki Wieprzy bulwarem nadrzecznym i nie mają powiązania ekologicznego, czy przestrzennego z tym ciekiem. Ponadto po zrealizowaniu przedsięwzięcia na działce inwestycyjnej zostaną wykonane dodatkowe nasadzenia drzew.

Planowane przedsięwzięcie nie jest związane z wydobywaniem do celów gospodarczych skał, w tym torfu oraz skamieniałości, a także minerałów i bursztynu, w związku z czym nie wpisuje się w zakaz ujęty w § 3 ust. 1 pkt 4 przywołanej uchwały.

Na terenie analizowanego obszaru chronionego krajobrazu obowiązuje także zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwosuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych. Należy jednak mieć na uwadze, że działki inwestycyjne stanowią obszar po wyburzonych budynkach usługowych.

W uzupełnieniu przedłożonym w dniu 20.04.2026 r. wskazano, że teren inwestycyjny jest płaski i taki pozostanie, nie przewiduje się np. tworzenia skarp ziemnych. Można zatem zakładać, że okresowe zmiany rzeźby terenu będą dotyczyły wyłącznie etapu wykonywania prac ziemnych, natomiast po zrealizowaniu przedsięwzięcia rzędne terenu inwestycyjnego wokół przedmiotowej zabudowy zostaną zachowane, a rzeźba terenu nie zostanie zmieniona w porównaniu do obecnej formy.

Jednym z istotniejszych obostrzeń obowiązujących na terenie obszaru chronionego krajobrazu pn. „Koszaliński Pas Nadmorski" jest zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka. Z przedłożonej opinii geotechnicznej (Koszalin, listopad 2025 r.) wynika, że w celu wstępnego rozpoznania warunków gruntowo-wodnych pod projektowaną zabudowę wykonano 4 otwory badawcze do głębokości 4 m p.p.t. Ponadto, pod uwagę wzięto również profil otworu o głębokości 13,5 m, wykonanego w sąsiedztwie na nabrzeżu. Na podstawie przeprowadzonych bądań uznano, że budowa geologiczna terenu inwestycyjnego jest typowa dla obszarów estuariów (teras zalewowych) rzek uchodzących do Morza Bałtyckiego. Badany obszar stanowi fragment ujściowego odcinka doliny rzeki Wieprzy (estuarium), obejmującego dno doliny Wieprzy oraz jej terasę zalewową (0,0 – 2,0 m n. p. m.). W podłożu, do zbadanej głębokości 4,0 m, stwierdzono występowanie utworów czwartorzędowych wieku holoceńskiego. Z uwagi na byłą zabudowę, od góry nawiercono grunty pochodzenia antropogenicznego o miąższości od 1,0 do 1,7 m (nie wyklucza się, że lokalnie mogą występować przegłębienia tych gruntów), zaś niżej utwory akumulacji rzecznej, reprezentowane przez różnoziarniste piaski i żwiry z domieszkami części organicznych, rozdzielone warstwą aluwialno-bagiennych torfów i namułów. Na badanym obszarze występowanie wody gruntowej stwierdzono w obrębie serii przepuszczalnych różnoziarnistych holoceńskich utworów piaszczystych. Wody występujące

od góry posiadają zwierciadło swobodne lub są lekko napięte przez słabiej przepuszczalne płytsze grunty organiczne, ewentualnie nasypy gliniaste. Ustabilizowane zwierciadło układało się na głębokościach 0,6 – 1,3 m, co odpowiada rzędnej ~0,3 m n.p.m., zatem obejmuje ono już istniejącą warstwę antropogeniczną.

Zgodnie z przedłożoną dokumentacją głębokość posadowienia planowanej zabudowy będzie wynosiła -4,00 m w stosunku do poziomu 0,00, w związku z planowanymi garażami podziemnymi. Przy założeniu, że poziom 0,00 budynków zostanie wykonany na rzędnej 1,60 m n.p.m., głębokość posadowienia wyniesie -2,40 m p.p.m. Tym samym płyta fundamentowa zostanie wykonana poniżej głębokości występowania wody gruntowej. W celu ograniczenia wpływu projektowanej inwestycji na istniejące warunki hydrogeologiczne przewiduje się zastosowanie rozwiązań umożliwiających zachowanie ciągłości przepływu wód gruntowych. Przede wszystkim ściany fundamentowe oraz płyta fundamentowa zostaną wykonane w technologii tzw. białej wanny, zapewniającej szczelność konstrukcji, przy jednoczesnym zastosowaniu rozwiązań umożliwiających przepływ wód gruntowych wzdłuż obiektu. Szczegółowe rozwiązania zostaną z kolei dostosowane do wyników dokumentacji geotechnicznej i hydrogeologicznej, w szczególności do ustalonego kierunku i wielkości przepływu wód podziemnych, głębokości występowania zwierciadła wód oraz parametrów filtracyjnych gruntów. Będą one obejmowały np. wykonanie warstwy drenażowej z materiału przepuszczalnego wzdłuż ścian kondygnacji podziemnej, drenaż opaskowy w warstwie z materiału przepuszczalnego, czy też poprzeczne przepusty pod płytą fundamentową. Aby wykluczyć możliwość zakłócenia dotychczasowego przepływu wód gruntowych, konieczność zastosowania co najmniej jednego z powyższych rozwiązań ujęto jako warunek realizacji przedsięwzięcia.

W opinii geologa planowana inwestycja nie doprowadzi do pogorszenia jakości wód podziemnych, które już w chwili obecnej znajdują się w warstwie gruzu. Ponadto obraz warunków wodnych na terenie inwestycyjnym będzie ściśle korelował ze stanem wody w rzece Wieprzy.

W uzupełnieniu przedłożonym w dniu 17.09.2026 r. wskazano, że kształtowanie się zwierciadła wód podziemnych w obrębie przedmiotowych działek było i jest efektem częstych i znaczących zmian stanów wody w ujściowym odcinku rzeki Wieprzy oraz zmian stanów wody w kanale połączonym z rzeką Wieprzą, związanych głównie z występowaniem tzw. „cofki" (tj. zatamowaniem odpływu wód rzecznych do morza na skutek wiejącego z północy wiatru). Ponieważ podłoże terenu inwestycyjnego stanowią przepuszczalne utwory piaszczysto-żwirowe (z mało istotnymi wkładkami utworów nieprzepuszczalnych) to spiętrzone wody rzeczne łatwo infiltrują (wsiąkają) w podłoże, czego efektem jest szybkie podnoszenie lub obniżanie poziomu wód gruntowych.

Realizacja przedsięwzięcia zgodnie z zapisami zawartymi w przedłożonej dokumentacji, z uwzględnieniem powyższych rozwiązań, pozwala uznać, że planowana inwestycja nie zmieni dotychczasowej dynamiki wód podziemnych, ponieważ tereny analizowanych działek zostały przekształcone antropogenicznie już wiele lat temu. Z uwagi na fakt, że na etapie eksploatacji przedsięwzięcia wody opadowe z terenów utwardzonych i ścieki bytowo-gospodarcze będą odprowadzane do kanalizacji miejskiej, to o zmienności poziomów i kierunków przepływów wód podziemnych w obrębie analizowanych działek decydować będą naturalne zmiany stanów wody w przepływającej w sąsiedztwie rzece Wieprzy oraz kanale połączonym z rzeką.

Uwzględniając powyższe, jak również warunki realizacji przedsięwzięcia zawarte w decyzji, należy uznać, że budowa przedmiotowego obiektu nie spowoduje trwałej zmiany stosunków wodnych poza granicami terenu zainwestowania.

Kompleks analizowanych działek nr 90/1 i 90/2 znajduje się około 130 m od brzegu morskiego oraz przy cieku wodnym. Niemniej działki te objęte są zapisami miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego umożliwiającego realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, w związku z czym przedsięwzięcie nie wpisuje się w zakaz wymieniony w § 3 ust. 1 pkt 8 i 9, dotyczący budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych, zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących przy normalnym poziomie piętrzenia określonym w pozwoleniu wodnoprawnym, o którym mowa w art. 389 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, a także lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 200 m od linii brzegów klifowych oraz w pasie technicznym brzegu morskiego.

Uwzględniając łącznie powyższe argumenty należy uznać, iż realizacja przedmiotowego przedsięwzięcia nie spowoduje naruszenia zakazów wprowadzonych przywołaną powyżej uchwałą Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego, obowiązujących na terenie obszaru chronionego krajobrazu pn. „Koszaliński Pas Nadmorski".

Przedsięwzięcie zmieni natomiast krajobraz analizowanej części miasta Darłowo, przy ujściowym odcinku rzeki Wieprzy do morza. Przedmiotowa zabudowa, posiadająca 5 kondygnacji nadziemnych, będzie przewyższała budynki zlokalizowane w jej otoczeniu, stanowiące obiekty jedno-, dwu- i trzykondygnacyjne. Pomimo, iż w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanego kompleksu nie występuje tak wysoka zabudowa, należy mieć na uwadze, że przedsięwzięcie zaplanowano z uwzględnieniem parametrów określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z wynikami „Audytu krajobrazowego województwa zachodniopomorskiego", przyjętego uchwałą nr XIII/187/25 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 18 grudnia 2025 r. w sprawie Audytu krajobrazowego województwa zachodniopomorskiego, obszar objęty wnioskiem nie stanowi krajobrazu priorytetowego.

W miejscu realizacji inwestycji brak jest innych form ochrony przyrody wymienionych w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2026 r., poz. 13, ze zm.), takich jak parki narodowe, rezerwaty przyrody, parki krajobrazowe, pomniki przyrody, stanowiska dokumentacyjne, użytki ekologiczne, inne obszary chronionego krajobrazu oraz obszary Natura 2000.

Planowane przedsięwzięcie zlokalizowane jest natomiast w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru Natura 2000 pn. „Dolina Wieprzy i Studnicy" (kod PLH320038). Obszar ten wyznaczono rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 13 lipca 2021 r. w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Dolina Wieprzy i Studnicy (PLH220038) (Dz. U. z 2021 r., poz. 1348). Zgodnie z treścią przywołanego rozporządzenia przedmiotem ochrony w tym obszarze są siedliska przyrodnicze o kodach: 3110, 3150, 3160, 3260, 3270, 4030, 6120, 6410, 6430, 6510, 7110*, 7120, 7140, 7150, 7220, 7230, 9110, 9130, 9160, 9190, 91D0*, 91E0*, a także 1 gatunek roślin – elisma wodna oraz 9 gatunków zwierząt – głowacz białopłetwy, koza, kumak nizinny, minóg rzeczny, minóg strumieniowy, różanka, traszka grzebieniasta, wydra, łosoś atlantycki. Dla przedmiotowego obszaru obowiązuje zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 14 listopada 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Zach. z 2018 r., poz. 5325) zmieniające zarządzenie w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Wieprzy i Studnicy PLH220038. Na podstawie wyników inwentaryzacji przyrodniczej wykonanej na potrzeby sporządzenia planu zadań ochronnych dla tego obszaru w obrębie terenu planowanej inwestycji i jego otoczenia nie występują stanowiska przedmiotów ochrony tego obszaru, w tym chronione siedliska przyrodnicze. Najbliżej planowanej inwestycji znajduje się siedlisko przyrodnicze o kodzie 3260, tj. nizinne i podgórskie rzeki ze zbiorowiskami włosieniczników (*Ranunculion fluitantis*), stanowiące część koryta rzeki Wieprzy, oddaloną około 3,6 km od terenu inwestycyjnego. Ponieważ przedsięwzięcie zaplanowano przy końcowym, ujściowym odcinku Wieprzy, nie przewiduje się jakiejkolwiek

możliwości oddziaływania przedsięwzięcia na ww. przedmiot ochrony analizowanego obszaru Natura 2000. Należy jednak mieć na uwadze, że w wodach rzeki, przepływającej w sąsiedztwie inwestycji, mogą występować gatunki ichtiofauny stanowiące przedmioty ochrony ww. obszaru Natura 2000.

Teren przeznaczony pod planowane przedsięwzięcie oddzielony jest od rzeki bulwarem, niemniej w celu zmniejszenia możliwości oddziaływania na stan ich zachowania, inwestor przewiduje etapowe wykonywanie prac budowlanych, zwłaszcza ciężkim sprzętem, aby zminimalizować kumulację hałasu, który mógłby negatywnie wpływać na tarlaki i narybek. Zaplanowana gospodarka wodno-ściekowa wyklucza możliwość spływu nieoczyszczonych ścieków oraz zanieczyszczeń z dróg i parkingów do rzeki, co mogłoby pogorszyć jakość wody w rzece i negatywnie wpłynąć na stan zachowania fauny wodnej. Zgodnie z przedstawionymi informacjami w ramach przedsięwzięcia nie będą prowadzone żadne prace ingerujące w koryto rzeki Wieprzy, mogących spowodować zmianę warunków siedliskowych lub zakłócenie migracji ryb.

Z uwagi na powyższe projektowana zabudowa nie będzie miała wpływu na funkcjonowanie i integralność obszaru Natura 2000 pn. „Dolina Wieprzy i Studnicy", jak również na stan zachowania przedmiotów ochrony tego obszaru, w tym na przedstawicieli flory i fauny wodnej. Ponadto teren inwestycyjny znajduje się w pobliżu innego obszaru Natura 2000, tj. w odległości około 130 m od „Przybrzeżnych wód Bałtyku" (kod PLB990002), stanowiącego obszar specjalnej ochrony ptaków. Dla ww. obszaru aktualnie przez Urząd Morski w Gdyni opracowywany jest plan zadań ochronnych. Zgodnie ze standardowym formularzem danych (data aktualizacji: 06.2025 r.) przedmiotami ochrony w tym obszarze są następujące gatunki ptaków: alka, nurnik, lodówka, nur czarnoszyi, nur rdzawoszyi, mewa srebrzysta, mewa pospolita, uhla i markaczka. Gatunki te są ściśle powiązane ze środowiskiem wodnym – występują w strefie nadmorskiej i w wodach Bałtyku zdobywają pokarm. Ze standardowego formularza danych, opracowanego dla przedmiotowego obszaru Natura 2000 wynika, że do najważniejszych oddziaływań i działalności mającej duży wpływ na obszar (a więc i na przywołane gatunki ptaków) zaliczono inne rodzaje aktywności człowieka związane z urbanizacją, przemysłem itp. Uwzględniając lokalizację projektowanej zabudowy w miejscu, gdzie dawniej funkcjonowały kilkukondygnacyjne obiekty, w sąsiedztwie innych budynków usługowy oraz infrastruktury portowej, należy uznać, że inwestycja nie będzie stanowiła zupełnie nowego, odrębnego elementu, zagrażającego populacji ww. gatunków. Usytuowanie przedsięwzięcia poza obszarem wód i brzegu morskiego, na obszarze sąsiadującym bezpośrednio z istniejącą zabudową, zminimalizuje wpływ przedmiotowej inwestycji na stan zachowania poszczególnych przedmiotów ochrony w obszarze Natura 2000 pn. „Przybrzeżne wody Bałtyku", jak również na sam obszar. Mając jednak na uwadze, że teren inwestycyjny znajduje się w korytarzu migracyjnym ptaków, tj. w korytarzu pasa nadmorskiego, stanowiącym element wschodnioatlantyckiego szlaku kontynentalnego, gdzie wysokie obiekty budowlane mogą prowadzić do kolizji ptaków, w decyzji określono zakres działań mających na celu zminimalizowanie wpływu planowanej inwestycji na przeloty, kolizje i śmiertelność ptaków.

Teren przeznaczony pod planowaną inwestycję znajduje się w obszarze, gdzie istnieje ryzyko wystąpienia podtopień i powodzi, gdzie rzędna wody powodziowej o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% wynosi 1,60 m n.p.m. Z tego względu parter przedmiotowych budynków zaprojektowano na ww. rzędnej. Z uwagi na uwarunkowania gruntowo-wodne podczas prowadzenia prac ziemnych najprawdopodobniej wystąpi konieczność odwadniania wykopów budowlanych. Inwestor przewiduje wypompowanie ewentualnej wody z wykopów na teren inwestycyjny, bez ingerencji w działki sąsiednie.

W uzupełnieniu do *raportu ooś* wskazano, że nie przewiduje się dużego jednoczesnego

odprowadzenia wód gruntowych, ponieważ wykopy będą odbywały się etapowo – każdy segment będzie budowany osobno. Zdaniem autorów dokumentacji takie rozwiązanie nie spowoduje przekroczenia możliwości chłonnych terenu.

W fazie realizacji inwestycji szczególnego zabezpieczenia przed migracją zanieczyszczeń do gruntu i wód gruntowych wymagać będzie przede wszystkim teren zaplecza technicznego. Jest to istotne m.in. z uwagi na lokalizację terenu inwestycyjnego w sąsiedztwie rzeki Wieprzy. W decyzji zobligowano inwestora, aby miejsca postoju sprzętu budowlanego oraz składowania odpadów zabezpieczyć przed możliwością zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego np. substancjami ropopochodnymi poprzez utwardzenie i dodatkowo uszczelnienie podłoża (np. z zastosowaniem geomembrany). Teren budowy należy wyposażyć w środki zabezpieczające przedostanie się szkodliwych substancji do ziemi (sorbenty o odpowiedniej chłonności), które należy stosować natychmiastowo w przypadku ewentualnego rozlewu substancji ropopochodnych z maszyn i pojazdów, a ze zużytymi środkami do neutralizacji rozlanych substancji postępować jak z odpadem niebezpiecznym. W celu ograniczenia możliwości negatywnego wpływu etapu realizacji przedsięwzięcia na środowisko gruntowo-wodne wskazano również, aby wszelkie naprawy sprzętu oraz tankowanie maszyn budowlanych prowadzić poza terenem inwestycyjnym. Do realizacji prac budowlanych będzie stosowany nowoczesny i 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. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa inwestor zobligowany jest także do zapewnienia odpowiedniej higieny pracy, w tym m.in. zaplecza sanitarnego i prowadzenia właściwej gospodarki odpadowo-ściekowej.

Oddziaływanie projektowanego przedsięwzięcia na środowisko gruntowo-wodne w trakcie eksploatacji zostanie ograniczone poprzez przyłączenie projektowanej zabudowy do gminnej sieci kanalizacyjnej. Wody opadowe i roztopowe z dachów budynków oraz terenów utwardzonych będą kierowane do wewnętrznej kanalizacji deszczowej, zlokalizowanej na działce nr 90/2, a następnie kierowane do kolektora miejskiej kanalizacji deszczowej w ul. Słowiańskiej/J. Conrada. W miejscu przyłączenia do kanalizacji deszczowej zaplanowano montaż separatora substancji ropopochodnych. W garażach, gdzie przewidziano utworzenie 450 miejsc postojowych, zostaną zamontowane kratki ściekowe, umożliwiające odpływ ścieków powstających z wód opadowych spływających z karoserii pojazdów oraz z ewentualnego mycia garaży. Ścieki te, po podczyszczeniu w separatorach substancji ropopochodnych, będą odprowadzane do sieci gminnej kanalizacji sanitarnej.

Podczas budowy obiektu przewiduje się wytwarzanie odpadów klasyfikowanych zgodnie z rozporządzeniem 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, z grupy 17, tj. odpady z budowy, remontów i demontażu obiektów budowlanych oraz infrastruktury drogowej (włączając glebę i ziemię z terenów zanieczyszczonych) i z grupy 20, tj. odpady komunalne łącznie z frakcjami gromadzonymi selektywnie. Będą to, zarówno odpady niebezpieczne, jak i inne niż niebezpieczne. Wytworzone odpady będą gromadzone selektywnie w wyznaczonych miejscach i przekazywanie do zagospodarowania uprawnionym podmiotom, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Część odpadów w miarę możliwości będzie ładowana bezpośrednio na pojazdy wywożące odpady i przekazywana do odzysku.

W trakcie użytkowania projektowanej zabudowy, z racji jej przeznaczenia, przewiduje się powstawanie głównie odpadów komunalnych, w tym frakcji papieru, szkła, tworzyw sztucznych i metali, bioodpadów i pozostałości po segregacji. Wytwarzane odpady będą czasowo magazynowane w wyznaczonych miejscach, w odpowiednich kontenerach i

pojemnikach, a następnie przekazywane do zagospodarowania uprawnionym jednostkom, zgodnie z polityką gospodarowania odpadami obowiązującą na terenie gminy.

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 uznaje się, że prawdopodobieństwo negatywnego wpływu przedmiotowej inwestycji na środowisko gruntowo-wodne zostanie wystarczająco zminimalizowane przy zachowaniu warunków realizacji określonych w *raporcie ooś* oraz w decyzji.

W *raporcie ooś* założono, że okres budowy potrwa około 3 lata. Realizacja przedmiotowej zabudowy będzie związana z oddziaływaniem akustycznym, przy czym największe uciążliwości będą spowodowane realizacją prac ziemnych, budowlano-montażowych i zwiększonym ruchem pojazdów transportujących materiały budowlane. Do przeprowadzenia prac budowlano-montażowych przewiduje się wykorzystanie standardowego sprzętu, takiego jak koparki, koparko-ładowarki, spychacze, traktory, ciągniki siodłowe, wywrotki, dźwigi samobieżne, żurawie, podnośniki, wózki widłowe i inne, w zależności od potrzeb. Okresy intensywnej emisji hałasu, w tym użytkowania ww. sprzętu, będą miały jednak charakter przejściowy. Zgodnie z *raportem ooś* emitowany w trakcie budowy hałas będzie ograniczany poprzez obudowę części lub całości maszyn osłonami akustycznymi, zastosowanie elementów amortyzujących, np. elastycznych podkładek, a także zastosowanie wysokiej jakości tłumików w silnikach spalinowych. Z uwagi na zabudowę występującą w otoczeniu terenu inwestycyjnego oraz turystyczny charakter miejscowości, w fazie budowy inwestor będzie prowadził prace budowlane wyłącznie w porze dziennej, tj. w godzinach 6.00 – 22.00, co ujęto jako warunek realizacji przedmiotowej inwestycji.

Na etapie eksploatacji przedsięwzięcia źródłami hałasu będzie głównie praca urządzeń wentylacyjnych, w tym 11 wentylatorów wywiewnych z wentylacji mechanicznej garaży o mocy akustycznej na poziomie około 65 dB i 11 wentylatorów z wentylacji mechanicznej bytowej o mocy akustycznej na poziomie około 45 dB, a także projektowane lądowisko dla helikoptera generującego hałas na poziomie około 100 dB. Funkcjonowanie przedmiotowej zabudowy będzie związane także z ruchem pojazdów osobowych.

W *raporcie ooś* wskazano, że najbliższe względem planowanej inwestycji tereny podlegające ochronie akustycznej stanowią tereny zabudowane obiektami zamieszkania zbiorowego z usługami, zlokalizowane w odległości około 16 m w kierunku północno-wschodnim od terenu przedsięwzięcia (za ul. J. Conrada) oraz tereny zabudowane obiektami usług turystycznych i usług nieuciążliwych, zlokalizowane w odległości około 25 m w kierunku północno-zachodnim od terenu przedsięwzięcia (za ul. Kąpielową). 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), dopuszczalne poziomy hałasu dla ww. zabudowy wynoszą 55 dB w porze dziennej oraz 45 dB w porze nocnej. W otoczeniu terenu inwestycyjnego występują również inne obiekty o charakterze turystycznym, wypoczynkowym. Niemniej, zgodnie z wyrysem z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, załączonym do pisma Burmistrza Miasta Darłowo z dnia 05.06.2025 r., znak: GG.6727.110.2025, a także z pismem Burmistrza Miasta Darłowo z dnia 14.09.2026 r., znak: IS.6220.2.2025, ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie kwalifikują tych terenów jako terenów mieszkaniowych ani mieszkaniowo-usługowych, ale jako tereny zabudowy usługowej, dla których nie wyodrębniono kategorii obowiązywania norm akustycznych.

Z uwagi na konieczność kompleksowej oceny oddziaływania przedsięwzięcia na klimat akustyczny wnioskodawcę zobligowano do sporządzenia analizy akustycznej uwzględniającej możliwie największy wpływ inwestycji na środowisko. W ramach uzupełnienia dokumentacji,

w dniu 17.09.2026 r. przedłożono analizę akustyczną obejmującą pracę wszystkich źródeł punktowych, funkcjonowanie lądowiska dla helikoptera oraz ruch pojazdów z możliwością zapełnienia 450 miejsc postojowych, zaplanowanych w obrębie garaży. Ponieważ inwestor nie był w stanie określić przewidywanej częstotliwości użytkowania projektowanego lądowiska (startów i lądowań), a co za tym idzie – zasięgu związanych z tym oddziaływań, zgodnie z uzupełnieniem przedłożonym w dniu 03.07.2026 r. założono, że planowane lądowisko będzie służyło wyłącznie do lądowania helikopterów Lotniczego Pogotowia Ratunkowego, jedynie w nagłych przypadkach. Będą to zatem zdarzenia losowe, incydentalne. W związku z powyższym przeznaczenie ww. lądowiska ujęto w decyzji wśród wymagań dotyczących ochrony środowiska.

W wyniku analizy przedstawionych w dniu 17.09.2026 r. obliczeń wraz z prezentacją graficzną rozkładu izolinii hałasu stwierdza się, że eksploatacja projektowanej zabudowy nie spowoduje przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na najbliżej położonych terenach podlegających ochronie akustycznej w porze dziennej. Z kolei w porze nocnej na ponadnormatywne oddziaływanie akustyczne może być narażony graniczny, zachodni narożnik działki nr 50/2 stanowiącej teren zabudowy mieszkalnej z usługami. Ponieważ do analizy akustycznej przyjęto możliwie najbardziej niekorzystne oddziaływanie przedsięwzięcia, z maksymalnym zapełnieniem miejsc parkingowych oraz użytkowaniem lądowiska, ograniczonym do sporadycznych zdarzeń, w celu sprawdzenia rzeczywistego oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na środowisko, nałożono na inwestora obowiązek wykonania i przedstawienia analizy porealizacyjnej w zakresie klimatu akustycznego. Pomiary hałasu należy przeprowadzić w sezonie letnim na najbliższych terenach objętych ochroną akustyczną i najbardziej narażonych na oddziaływanie przedmiotowej inwestycji (w tym dz. nr 50/2 obr. 3 m. Darłowo), zarówno w porze dziennej, jak i nocnej, z zachowaniem procedur i metodyk określonych w przepisach szczegółowych i polskich normach obowiązujących w czasie przeprowadzania pomiarów. Pomiary powinny być wykonane przez akredytowane laboratorium w rozumieniu ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. o systemie oceny zgodności (Dz. U. z 2023 r., poz. 215, t.j.), w zakresie wykonywania pomiarów hałasu w środowisku. Wyniki przeprowadzonych pomiarów należy przedstawić regionalnemu dyrektorowi ochrony środowiska, organowi prowadzącemu postępowanie w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach oraz Zachodniopomorskiemu Wojewódzkiemu Inspektorowi Ochrony Środowiska, w terminie nie dłuższym niż miesiąc po wykonaniu pomiarów kontrolnych, a w przypadku stwierdzenia przekroczeń w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu na wskazanych terenach należy bezzwłocznie wprowadzić skuteczne działania minimalizujące ww. oddziaływanie oraz potwierdzić ich skuteczność.

Na etapie realizacji przedsięwzięcia prace ziemne oraz transport materiałów będą potencjalnym źródłem emisji substancji pyłowych i gazowych do powietrza, wynikającej z pracy maszyn budowlanych i środków transportu, a także z dostaw materiałów sypkich. Powyższe oddziaływania będą miały charakter niezorganizowany i zostaną ograniczone do bezpośredniego rejonu prowadzonych prac, co nie spowoduje istotnych ani trwałych zmian jakości powietrza.

Z kolei podczas eksploatacji przedsięwzięcia źródłami emisji zanieczyszczeń do powietrza będzie proces spalania paliw, tj. ruchu pojazdów poruszających się po trasie do garaży, instalacja wentylacji mechanicznej wyciągowej z garażu podziemnego oraz praca kotłów grzewczych. W celach grzewczych budynków inwestor przewiduje montaż następujących źródeł energetycznego spalania paliwa gazowego:
- segment A – 2 kotły gazowe o mocy 150 kW każdy i sprawności 95 %,
- segment B – 2 kotły gazowe o mocy 100 kW każdy i sprawności 95 %,
- segment C – 2 kotły gazowe o mocy 110 kW każdy i sprawności 95 %,
- segment D – 2 kotły gazowe o mocy 110 kW każdy i sprawności 95 %,

- segment E – 2 kotły gazowe o mocy 130 kW każdy i sprawności 95 %,
- segment F – 2 kotły gazowe o mocy 450 kW każdy i sprawności 95 %,
- segment G – 2 kotły gazowe o mocy 120 kW każdy i sprawności 95 %,
- segment H – 2 kotły gazowe o mocy 110 kW każdy i sprawności 95 %,
- segment I – 2 kotły gazowe o mocy 110 kW każdy i sprawności 95 %.

W ramach uzupełnienia *raportu ooś* przeanalizowano poziom emisji zanieczyszczeń generowanych do powietrza atmosferycznego w związku z eksploatacją przedmiotowej zabudowy, do których należą w szczególności dwutlenek siarki, tlenki azotu, tlenek węgla. Z przedłożonej dokumentacji wynika, że w wyniku zrealizowania planowanej inwestycji 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. Odpowiednio dobrane rozwiązania technologiczne i konstrukcyjne dla projektowanego przedsięwzięcia zapewnią trwałość budynków podczas wystąpienia ekstremalnych warunków pogodowych.

Przedmiotowa inwestycja, ze względu na charakter, nie należy do przedsięwzięć mogących powodować ryzyko poważnej awarii lub katastrof naturalnych i budowlanych. Projektowana zabudowa zostanie wyposażona w szereg zabezpieczeń przeciwpożarowych, a z uwagi na płytkie występowanie wód gruntowych i sąsiedztwo rzeki, technologia fundamentowania budynków zostanie dostosowana odpowiednio do warunków lokalnych, ponadto budynki zostaną zabezpieczone izolacją wodoszczelną.

Projektowana zabudowa będzie stanowiła kontynuację mieszkaniowej, hotelowej i usługowej zabudowy miejscowości Darłowo, w związku z czym w wyniku zrealizowania przedmiotowej inwestycji może wystąpić skumulowane oddziaływanie na środowisko z innymi przedsięwzięciami zlokalizowanymi w otoczeniu. Oddziaływanie to będzie związane głównie z zajętością terenu oraz stałym pobytem ludzi na tym terenie (zabudowa mieszkalna, wielorodzinna będzie stanowiła 60% całego kompleksu, a w pozostałej części zaplanowano apartamenty na wynajem oraz lokale usługowe), jak również ze zmianą krajobrazu. Inwestycję zaplanowano jednak w miejscu po rozebranych budynkach oraz w sąsiedztwie już istniejącej zabudowy, gdzie obowiązują ustalenia wynikające z zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ponadto z *raportu ooś* oraz przedłożonych uzupełnień wynika, że przedmiotowe przedsięwzięcie nie spowoduje naruszenia obowiązujących norm ochrony środowiska, a w przypadku oddziaływania akustycznego zostanie ono zweryfikowane na etapie funkcjonowania obiektu w celu ewentualnego wdrożenia środków minimalizujących. W związku z powyższym nie przewiduje się negatywnego skumulowanego oddziaływania planowanej inwestycji z innymi przedsięwzięciami.

Przedmiotowe przedsięwzięcie zlokalizowane będzie:
- w obszarze jednolitej części wód podziemnych JCWPd o kodzie GW600010, która charakteryzuje się dobrym stanem chemicznym i dobrym stanem ilościowym. Stan ogólny dla JCWPd określono jako dobry. Ocena ryzyka nieosiągnięcia celu środowiskowego jest niezagrożona. Celami środowiskowymi dla JCWPd są: dobry stan chemiczny oraz dobry stan ilościowy;
- w obszarze jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) Wieprza od Łękawicy do ujścia, kod RW6000144699. JCWP posiada status silnie zmienionej części wód charakteryzujący się dobrym potencjałem ekologicznym i stanem chemicznym poniżej dobrego. Stan ogólny wód został określony jako zły o zagrożonym ryzyku nieosiągnięcia celów środowiskowych. Celami środowiskowymi są dobry potencjał ekologiczny; zapewnienie drożności cieku dla migracji ichtiofauny na odcinku cieku istotnego Wieprza w obrębie JCWP (dla łososia); zapewnienie

drożności cieku według wymagań gatunków chronionych; zapewnienie drożności cieku dla migracji gatunków o znaczeniu gospodarczym na odcinku cieku głównego Wieprza w obrębie JCWP oraz na dopływie Grabowa od ujścia do ujścia dopływu z polderu Rusko-Darłowo I a (dla troci wędrownej) oraz stan chemiczny: dla złagodzonych wskaźników [benzo(a)piren(w)] poniżej stanu dobrego, dla pozostałych wskaźników - stan dobry. Ocena ryzyka nieosiągnięcia celu środowiskowego jest zagrożona.

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

Mając zatem na uwadze zakres i charakter planowanego przedsięwzięcia tj., że inwestycja nie jest zlokalizowana na ciekach i nie wiąże się z wprowadzaniem ścieków bezpośrednio do wód i do ziemi przeprowadzanie oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia nie jest konieczne. Przedsięwzięcie nie narusza warunków określonych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 16.11.2022 roku w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry (Dz.U.2023.335).

Ponadto realizacja przedsięwzięcia, w odniesieniu do osiągnięcia celów środowiskowych, nie spowoduje istotnych zmian w funkcjonowaniu JCW, jak również nie wystąpią trwałe, negatywne zmiany biologiczne, hydromorfologiczne oraz fizykochemiczne wód tego obszaru. Jednocześnie sposób zagospodarowania i użytkowania zlewni będzie utrzymany. Podczas realizacji przedsięwzięcia nie ulegnie zasadniczo zmiana sposobu regulacji stosunków wodnych na przedmiotowym obszarze, pod warunkiem przebudowy istniejących, na obszarze objętym inwestycją, urządzeń melioracyjnych. Przedsięwzięcie nie będzie oddziaływać negatywnie na potencjał ekologiczny i stan chemiczny wód na etapie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia i nie narusza celu Ramowej Dyrektywy Wodnej.

W związku z powyższym Dyrektor Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarządu Zlewni w Koszalinie uznał, że przedmiotowa inwestycja, zarówno w fazie budowy jak i eksploatacji, nie będzie negatywnie oddziaływać na środowisko wodne i gruntowe, a tym samym nie nastąpi degradacja wód podziemnych i powierzchniowych spowodowana jakimikolwiek zanieczyszczeniami, jak również nie nastąpi pogorszenie potencjału ekologicznego i stanu chemicznego JCWP oraz stanu ilościowego i chemicznego JCWPd.

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. (Dz.U. z 2026 r., poz. 670 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 2026 r., poz. 670 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.Pan Rafał Mazur ul. Wypoczynkowa 98, 43-300 Bielsko-Biała.
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.

BURMISTRZ MIASTA DARŁOWO

Z up. BURMISTRZA
Tomasz Bobin
SEKRETARZ MIASTA

OPŁATĘ SKARBOWĄ W KWOCIE
205,00 zł ZAPŁACONO
w dniu 28.05.2025 r.
☐ gotówką, pokwitowanie nr.....
☒ na konto Miasta Darłowo
88 1020 2791 0000 7502 0246 8387

Burmistrz Miasta Darłowo
województwo zachodniopomorskie

Załącznik do decyzji
o środowiskowych uwarunkowaniach

Darłowo, dnia 26.10.2026 r.

IS.6220.2.2025

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 2026 r., poz. 670 z późn. zm.)

Planowane przedsięwzięcie będzie polegało na budowie budynków mieszkalno-usługowych wraz z garażami na terenie działek nr 90/1 i 90/2 w obrębie 3 m. Darłowo.
Przedmiotowa zabudowa zostanie podzielona na segmenty A, B, C, D, E, F, G, H, I. Wysokość zabudowy osiągnie 16,95 m, przy wysokości pierzei 13,90 m, natomiast segment F będzie stanowił dominantę o maksymalnej wysokości do 24,9 m. W obrębie projektowanych budynków przewiduje się utworzenie 350 apartamentów, 20 lokali usługowych, 450 miejsc parkingowych w garażach oraz lądowiska dla helikoptera Lotniczego Pogotowia Ratunkowego na dachu obiektu. W ramach zagospodarowania terenu wokół budynków zostaną wykonane ciągi pieszo-jezdne i chodniki oraz utworzona zostanie powierzchnia biologicznie czynna.
Przedmiotowy obiekt będzie posiadał 5 kondygnacji nadziemnych i 1 kondygnację podziemną. Parter będzie pełnił głównie funkcję usługową, towarzyszącą funkcji hotelarskiej i mieszkaniowej (restauracje, butiki itp.). Kondygnacje powyżej parteru zostaną wyposażone w apartamenty mieszkalne i hotelowe na sprzedaż lub wynajem. Miejsca postojowe dla pojazdów będą zlokalizowane w garażu podziemnym na kondygnacji -1 (350 miejsc postojowych) oraz w zamykanym garażu na kondygnacji 0 (100 miejsc postojowych).
Zespół budynków objętych planowaną inwestycją zostanie wykonany w technologii tradycyjnej. Zostanie on posadowiony na płytach fundamentowych, na podbudowie z chudego betonu. Ściany zewnętrzne projektowane są jako żelbetowe i murowane, a wewnętrzne murowane. Dach będzie wykonany jako dwuspadowy, o nachyleniu 17°.
Przedmiotowa zabudowa zostanie przyłączona do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej i gazowej. W ramach inwestycji planuje się zainstalowanie kanałów, korytek i rur na przewody na wszystkich stanowiskach postojowych, umożliwiających zainstalowanie punktów ładowania samochodów elektrycznych na każdym stanowisku postojowym. Źródłem ciepła dla projektowanego obiektu będą kotłownie gazowe, zlokalizowane w poszczególnych segmentach zabudowy. Wody opadowe i roztopowe z dachów i nawierzchni utwardzonych będą odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej. Ścieki powstające z wód deszczowych ściekających z karoserii pojazdów i z ewentualnego mycia garaży będą odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, po uprzednim podczyszczeniu m.in. w separatorach substancji ropopochodnych.
Działki inwestycyjne znajdują się w sąsiedztwie portu morskiego w Darłowie. Obszar sąsiaduje również z bulwarem nadrzecznym i rzeką Wieprzą, uchodzącą do Morza Bałtyckiego, drogą publiczną (ul. Józefa Conrada) oraz zabudową usługową, w tym hotelową. Teren inwestycyjny znajduje się około 130 m od brzegu Morza Bałtyckiego.
Dojazd do projektowanej zabudowy zaplanowano poprzez zjazd indywidualny z drogi wojewódzkiej nr 205 (ul. Józefa Conrada) oraz zjazd indywidualny z działki nr 91/57 obr. 3 m. Darłowo, stanowiącej drogę wewnętrzną (ul. Wschodnia, będąca w użytkowaniu Zarządu Portu Morskiego Darłowo).

BURMISTRZ MIASTA DARŁOWO

Z up. BURMISTRZA
Tomasz Bobin
SEKRETARZ MIASTA