



Wójt Gminy Dobra

ul. Szczecińska 16a, 72-003 Dobra

Dobra, 6 maja 2026 r.

WAIMEA 2 Sp. z o.o.
ul. Wiertnicza 133
02-952 Warszawa

Pełnomocnik - Agnieszka Olek ECOGITO
ul. Strażacka 1
66-330 Pszczew

WOŚ.6220.18.2025.MMN

DECYZJA

o środowiskowych uwarunkowaniach

Na podstawie art. 71 ust. 2 pkt 2, art. 75 ust. 1 pkt 4, art. 84, art. 85 ust. 1 i ust. 2 pkt 2, w związku z art. 64 ust. 1 i 2 oraz art. 63 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.) - zwanej dalej uooś, a także § 3 ust. 1 pkt 31, § 3 ust. 1 pkt 37 lit. b, § 3 ust. 1 pkt 54 lit. b, § 3 ust. 1 pkt 58 lit. b Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 z późn. zm.) i art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r. poz. 1691) – zwanej dalej kpa, po rozpatrzeniu wniosku złożonego przez WAIMEA 2 Sp. z o.o., z siedzibą przy ul. Wiertniczej 133 w Warszawie, reprezentowaną przez pełnomocnika Panią Agnieszkę Olek

Wójt Gminy Dobra

- 1. Nie stwierdza potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia mogącego potencjalnie oddziaływać na środowisko pn.:** „Budowa centrum logistyczno – magazynowo - usługowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą w miejscowości Skarbimierzyce, na działkach ewidencyjnych nr: 13/133, 13/134, 13/135, 13/34, 13/35 obręb Skarbimierzyce, gmina Dobra, powiat policki, woj. zachodniopomorskie”.
- 2. Określa warunki realizacji i eksploatacji planowanej inwestycji zgodnie z art. 84 ust. 1a** 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 (zwaną dalej uooś):

- 1) Prace związane z realizacją inwestycji prowadzić w porze dziennej tj. w godzinach od 6.00 do 22.00, z ograniczeniem prowadzenia głośnych prac w godzinach wieczornych.
- 2) Zaplecze budowy powinno być zorganizowane w sposób zabezpieczający przed możliwością zanieczyszczenia gruntu, z wyposażeniem w sorbenty do neutralizacji ewentualnych wycieków substancji ropopochodnych.
- 3) Roboty ziemne i budowlane należy prowadzić w sposób zabezpieczający przed zanieczyszczeniem środowiska gruntowo-wodnego. W przypadku czasowego odwodnienia wykopów, wody należy zagospodarować w obrębie działek inwestora, bez zmiany stosunków wodnych na terenach sąsiednich.
- 4) Przed rozpoczęciem prac budowlanych należy skontrolować teren pod kątem występowania stanowisk gatunków chronionych, w tym gatunków związanych z siedliskami wilgotnymi, a w przypadku stwierdzenia zagrożenia dla tych gatunków w związku z realizacją zaplanowanych prac należy podjąć odpowiednie działania przewidziane w art. 56 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2026 r. poz. 13 z późn. zm.).
- 5) W okresie prowadzenia robót ziemnych uzasadnione jest ograniczenie ryzyka przypadkowego uwięzienia zwierząt w wykopach. W tym celu powinno się zabezpieczyć wykopy w sposób ograniczający możliwość wpadania do nich drobnych zwierząt. W przypadku stwierdzenia obecności zwierząt w wykopach lub na terenie prowadzonych prac należy je przenieść poza obszar robót, w miejsce umożliwiające dalsze bezpieczne funkcjonowanie.
- 6) W celu ograniczenia oddziaływań na możliwość przemieszczania się fauny, planowane ogrodzenie terenu inwestycji należy zaprojektować i wykonać w sposób umożliwiający migrację zwierząt, w szczególności małych ssaków, a także płazów i gadów, poprzez pozostawienie prześwitu dolnego o wysokości co najmniej 20 cm na całej długości ogrodzenia.
- 7) Istniejące drzewa należy zachować w możliwie największym zakresie i wkomponować w projektowaną zabudowę, a drzewa nieprzeznaczone do usunięcia znajdujące się w obrębie placu budowy, należy odpowiednio zabezpieczyć przed uszkodzeniami mechanicznymi na czas realizacji inwestycji, w szczególności poprzez wygrodenienie strefy systemu korzeniowego oraz zabezpieczenie pni osłonami chroniącymi przed uszkodzeniami sprzętem budowlanym. Wycinka drzew lub krzewów może być prowadzona wyłącznie po uzyskaniu wymaganego zezwolenia.
- 8) W okresie najbardziej wrażliwym dla okresu lęgowego ptaków tj. od 1 marca do 31 sierpnia, należy unikać prowadzenia prac skutkujących niszczeniem gniazd lub płożeniem ptaków. W przypadku stwierdzenia aktywnych gniazd roboty w ich sąsiedztwie należy wstrzymać do czasu zakończenia lęgów i wyprowadzenia młodych.
- 9) Zaopatrzenie planowanej zabudowy w wodę należy zapewnić poprzez przyłączenie do istniejącej sieci wodociągowej.
- 10) Ścieki bytowe należy odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych przeznaczonych do długoterminowej eksploatacji, opróżnianych przez uprawniony

podmiot. Zbiorniki należy posadzić w sposób ograniczający ryzyko nieszczelności oraz wyporu gruntu, z zastosowaniem rozwiązań konstrukcyjnych dostosowanych do warunków gruntowo-wodnych terenu. Po zaistnieniu możliwości technicznych należy rozważyć przyłączenie zabudowy do sieci kanalizacji sanitarnej.

- 11) Ścieki przemysłowe należy odprowadzać do zbiorników bezodpływowych do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej, a ścieki nie spełniające wymogów określonych przez zarządcę sieci przed odprowadzeniem do sieci kanalizacji sanitarnej podczyszczać lub gromadzić w zbiorniku bezodpływowym.
- 12) Wody opadowe i roztopowe z terenu przedsięwzięcia należy podczyszczać w układzie obejmującym separator substancji ropopochodnych z osadnikiem, retencjonować w zbiorniku wód opadowych oraz zagospodarowywać na terenie inwestycji, w tym przez rozsączanie do gruntu, w sposób niepowodujący zmiany stosunków wodnych na terenach sąsiednich.
- 13) W przypadku likwidacji lub przekształcenia zbiornika wodnego zlokalizowanego na granicy działek 13/35 (działka objęta inwestycją), 13/100 i 13/36, prace należy prowadzić po uprzednim uzyskaniu pozwolenia wodnoprawnego, w sposób zapewniający zachowanie ciągłości odwodnienia terenu oraz niedopuszczający do pogorszenia stosunków wodnych na najbliższych terenach sąsiednich.
- 14) Realizacja i użytkowanie przedsięwzięcia mogą obejmować wyłącznie budowę hal wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz ich eksploatację w funkcji magazynowej, logistycznej lub usługowej, zgodnie z Kartą Informacyjną Przedsięwzięcia oraz jej uzupełnieniem.
- 15) Instalacje związane z magazynowaniem i użytkowaniem gazu (LNG/LPG/CNG), w tym naziemne zbiorniki oraz urządzenia towarzyszące, należy realizować w zakresie i układzie zgodnym z lokalizacją i rozwiązaniami przestrzennymi przedstawionymi w karcie informacyjnej przedsięwzięcia oraz jej uzupełnieniach, w sposób niedopuszczający do wykraczania stref bezpieczeństwa poza granice terenu inwestycji.
- 16) Wszystkie instalacje oraz urządzenia związane z realizacją i eksploatacją przedsięwzięcia należy projektować, lokalizować i eksploatować w sposób ograniczający emisję hałasu i niepowodujący uciążliwości akustycznych dla terenów sąsiednich.
- 17) Racjonalnie gospodarować powierzchnią ziemi w obrębie planowanego przedsięwzięcia oraz w jego sąsiedztwie.
- 18) Zachować reżim technologiczny stosując maszyny, pojazdy i urządzenia sprawne technicznie, bez wycieku oleju, płynów samochodowych, paliwa.
- 19) Prace budowlane prowadzić w sposób zabezpieczający środowisko gruntowo-wodne przed ewentualnym zanieczyszczeniem substancjami ropopochodnymi.
- 20) Teren budowy wyposażyć w sorbenty do usuwania ewentualnych wycieków substancji ropopochodnych.
- 21) Powstające w trakcie budowy ścieki bytowe gromadzić w przenośnych toaletach (np. toi-toi), a następnie przekazywać do opróżniania podmiotom posiadającym stosowne zezwolenia.

22) W przypadku kolizji elementów planowanej inwestycji z urządzeniami melioracji wodnych:

- a) prace budowlane należy prowadzić w taki sposób, aby nie powodować pogorszenia stosunków wodnych na gruntach sąsiednich i zachować urządzenia. Dla zachowania ich prawidłowego funkcjonowania, należy zachować ich drożność, właściwy stan techniczny oraz kierunek odpływu wody,
- b) zgodnie z art. 192 ust. 1 pkt 1 w nawiązaniu do art. 17 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2025 r. poz. 960 z późn. zm.) zakazuje się: niszczenia lub uszkodzenia urządzeń wodnych. W przypadku ich uszkodzenia inwestor zobowiązany jest do naprawy powstałych uszkodzeń, w sposób zapewniający zachowanie dotychczasowej funkcji tych urządzeń,
- c) zgodnie z art. 234 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne właściciel gruntu nie może między innymi: zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł - ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
- d) w przypadku kolizji prac inwestycyjnych z urządzeniami melioracji wodnych należy je przebudować z zachowaniem dotychczasowych kierunków spływu,
- e) w przypadku konieczności wykonania urządzeń wodnych (w tym odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, rozbiórki lub likwidacji tych urządzeń) wymagane jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego, zgodnie z art. 389 pkt 6 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne.

23) Należy wykonać pomiary kontrolne poziomu hałasu na granicy najbliższych terenów chronionych akustycznie (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej) po rozpoczęciu eksploatacji i podjęciu działalności we wszystkich projektowanych obiektach. Sprawozdanie z wykonanych pomiarów kontrolnych należy przedłożyć Wójtowi Gminy Dobra oraz organowi kontrolnemu, tj. Zachodniopomorskiemu Wojewódzkiemu Inspektorowi Ochrony Środowiska, w terminie miesiąca od wykonania pomiarów.

3. Charakterystyka planowanego przedsięwzięcia stanowi załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

Uzasadnienie

W dniu 20 października 2025 r. do Urzędu Gminy Dobra wpłynął wniosek o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowego przedsięwzięcia podpisany przez Panią Agnieszkę Olek, występującą na podstawie pełnomocnictwa z 11 września 2025 r. udzielonego jej przez wnioskodawcę – WAIMEA 2 Sp. z o.o.

Do wniosku załączono wymagane dokumenty, o których mowa w art. 74 ust. 1 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, a także pełnomocnictwo,

potwierdzenie wniesienia opłaty skarbowej w wysokości 205 zł za wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach i opłaty w wysokości 17 zł za złożone pełnomocnictwo.

Na potrzeby postępowania uzyskano z Wydziału ds. Rozwoju Urzędu Gminy Dobra w piśmie z 27 października 2025 r. znak: WR.6724.169.2025.MKO informację o braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek objętych inwestycją.

Kwalifikację przedsięwzięcia przeprowadzono analizując zapisy rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i zaliczono ją do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z:

- §3, ust. 1, pkt 54, lit. b, tj. zabudowa przemysłowa lub magazynowa, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 1 ha na obszarach innych niż objęte formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1 – 3 tej ustawy;
- §3, ust. 1, pkt 58, lit. b, tj. garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, o których mowa w pkt 52, 54–57 i 59, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 1 ha na obszarach nie objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–3 tej ustawy;
- §3, ust. 1, pkt 31, tj. instalacje do przesyłu gazu inne niż wymienione w § 2 ust. 1 pkt 20 oraz towarzyszące im tłocznie lub stacje redukcyjne, z wyłączeniem gazociągów o ciśnieniu nie większym niż 0,5 MPa i przyłączy do budynku; przy czym tłocznie lub stacje redukcyjne budowane, montowane lub przebudowywane przy istniejących instalacjach przesyłowych nie są przedsięwzięciami mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko;
- §3, ust. 1, pkt 37 lit. b, tj. instalacje do naziemnego magazynowania produktów naftowych inne niż wymienione w § 2 ust. 1 pkt 22, z wyłączeniem instalacji do magazynowania paliw wykorzystywanych na potrzeby gospodarstw domowych, zbiorników na gaz płynny o łącznej pojemności nie większej niż 10 m³ oraz zbiorników na olej o łącznej pojemności nie większej niż 3 m³, a także niezwiązanych z dystrybucją instalacji do magazynowania stałych surowców energetycznych;

Zgodnie z art. 71 ust. 2 pkt 2 uoos uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jest wymagane dla planowanych przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Według art. 74 ust. 3a uoos stroną postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jest wnioskodawca oraz podmiot, któremu przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości znajdującej się w obszarze, na który będzie oddziaływać przedsięwzięcie w wariantcie zaproponowanym przez wnioskodawcę, z zastrzeżeniem art. 81 ust. 1. Przez obszar ten rozumie się:

- 1) przewidywany teren, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie, oraz obszar znajdujący się w odległości 100 m od granic tego terenu;

- 2) działki, na których w wyniku realizacji, eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia zostałyby przekroczone standardy jakości środowiska, lub
- 3) działki znajdujące się w zasięgu znaczącego oddziaływania przedsięwzięcia, które może wprowadzić ograniczenia w zagospodarowaniu nieruchomości, zgodnie z jej aktualnym przeznaczeniem.

W toku postępowania ustalono, że liczba stron postępowania przekracza 10, w związku z czym, zgodnie z art. 74 ust. 3 uoos do zawiadomienia stron innych niż podmiot planujący podjęcie realizacji przedsięwzięcia stosuje się przepisy art. 49 kpa, z tym że zawiadomienie to następuje w formie publicznego obwieszczenia w siedzibie organu właściwego w sprawie oraz przez udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej tego organu.

Zgodnie z art. 61 § 4 i art. 49 kpa, obwieszczeniem Wójta Gminy Dobra z 7 listopada 2025 r. poinformowano strony o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach na realizację przedsięwzięcia poprzez udostępnienie go na tablicy ogłoszeń w urzędzie oraz stronie Biuletynu Informacji Publicznej. Ponadto odrębnym pismem poinformowano o powyższym pełnomocnika wnioskodawców, pismem z 7 listopada 2025 r.

W oparciu o art. 64 ust. 1 i 2 uoos Wójt Gminy Dobra zwrócił się z wnioskiem z 7 listopada 2025 r. do organów ochrony środowiska w tym - Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Policach oraz Dyrektora PGW Wody Polskie Regionalnego Zarządu Zlewni w Szczecinie o wydanie opinii w sprawie konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

W odpowiedzi na powyższe uzyskano opinie:

- Dyrektora PGW Wody Polskie Zarządu Zlewni w Szczecinie w piśmie z 20 listopada 2025 r. znak: SS.ZZŚ.4901.211.2025.MTW, w której nie stwierdził konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko pod warunkiem realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia zgodnie z treścią zawartą w przedłożonej karcie informacyjnej przedsięwzięcia. W przedmiotowej opinii określił istotne warunki korzystania ze środowiska, które zostały wpisane w orzeczeniu niniejszej decyzji.
- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Policach w piśmie znak: ZNS.9022.2.40.2025 z 26 listopada 2025 r., w której stwierdził potrzebę przeprowadzenia oceny o oddziaływaniu na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie w piśmie znak: WONS.4220.482.2025.JD z 26 listopada 2025 r., wezwał Wójta Gminy Dobra do złożenia pisemnych wyjaśnień i uzupełnień w przedłożonej karcie informacyjnej przedsięwzięcia (KIP). Z uwagi na powyższe wezwano wnioskodawcę do przedstawienia wyjaśnień w zakresie wskazanym w wezwaniu RDOŚ w Szczecinie. Uzupełnienie na powyższe wezwanie wpłynęło 28 stycznia 2026 r.

W związku z wniesieniem uzupełnienia Wójt Gminy Dobra przesłał je do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie wraz z pismem z 30 stycznia 2026 r., Jednocześnie organ uznał, iż przedstawione informacje należy przesłać również do zapoznania pozostałym organom opiniującym, celem analizy informacji i zajęcia nowego stanowiska bądź podtrzymania stanowiska zawartego we wcześniejszych opiniach.

W odpowiedzi na powyższe Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie wydał postanowienie znak: WONS.4220.482.2025.JD z 16 lutego 2026 r., w którym nie stwierdził konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, a także określił istotne warunki korzystania ze środowiska, uwzględniając konieczność ochrony wartości przyrodniczych oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich. Wyżej wymienione warunki zostały wpisane w orzeczeniu niniejszej decyzji zgodnie z art. 84 ust. 1a ustawy uoos.

Dyrektor PGW Wody Polskie Zarządu Zlewni w Szczecinie w piśmie z 10 lutego 2026 r. podtrzymał stanowisko zajęte w opinii z 20 listopada 2025 r. znak: SS.ZZŚ.4901.211.2025.MTW, w której nie stwierdził konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko pod warunkiem realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia zgodnie z treścią zawartą w przedłożonej karcie informacyjnej przedsięwzięcia.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Policach w piśmie z 13 lutego 2026 r. podtrzymał stanowisko zajęte w opinii znak: ZNS.9022.2.40.2025 z 26 listopada 2025 r., w której stwierdził potrzebę przeprowadzenia oceny o oddziaływaniu na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia.

Po otrzymaniu wszelkich niezbędnych opinii organ przed wydaniem decyzji w obwieszczeniu z 2 marca 2026 r. poinformował strony postępowania na podstawie art. 10 i art. 49 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego o możliwości zapoznania z aktami sprawy i wypowiedzenia się co do prowadzonego postępowania w ustalonym terminie 7 dni. Obwieszczenie udostępniono na tablicy ogłoszeń w urzędzie oraz stronie Biuletynu Informacji Publicznej.

Zgodnie z art. 85 ust. 2 pkt. 2 ustawy uoos, w przypadku gdy nie została przeprowadzona ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko – decyzja powinna zawierać informacje o uwarunkowaniach, o których mowa w art. 63 ust. 1, uwzględnionych przy stwierdzeniu braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

O braku potrzeby przeprowadzenia oceny o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko zadecydowały następujące uwarunkowania:

1) Rodzaj i charakterystyka przedsięwzięcia, z uwzględnieniem:

a) skali przedsięwzięcia i wielkości zajmowanego terenu oraz ich wzajemnych proporcji, a także istotnych rozwiązań charakteryzujących przedsięwzięcie;

Planowane przedsięwzięcie polega na budowie centrum logistyczno – magazynowo – usługowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą w miejscowości Skarbimierzyce na działkach ewidencyjnych nr: 13/133, 13/134, 13/135, 13/34, 13/35 obręb Skarbimierzyce, gmina Dobra.

Powierzchnia działek równa jest powierzchni zainwestowania i wynosi 5,80 ha. Powierzchnia zabudowy wyniesie ok. 2,87 ha, w tym: budynek hali magazynowo – usługowo - produkcyjny, portiernia, budynek pompowni wraz ze zbiornikiem na wodę p.poż. Powierzchnie utwardzone wyniosą ok. 1,76 ha, w tym drogi, także pożarowe, place manewrowe, strefa dokowa, miejsca parkingowe (powierzchnia parkingów wraz z placami manewrowymi 0,34 ha z uwzględnieniem powierzchni dokowej 1,04 ha > 1,00 ha), chodniki, opaski, wiaty, zbiornik retencyjny. Długość dróg na terenie zainwestowanym wyniesie ok. 0,90 km. Planowana powierzchnia biologicznie czynna wyniesie ok. 1,17 ha.

Zgodnie z ewidencją gruntów działki stanowią grunty orne klasy RIV a i RIV b. Obszar jest obecnie w znacznej części nieużytkowany, porośnięty roślinnością ruderalną oraz

samosiewami drzew i krzewów. W obrębie terenu występuje sztuczny zbiornik wodny zlokalizowany przy granicy działek nr 13/35 (działka objęta inwestycją), oraz sąsiadujących o numerach 13/100 i 13/36 obręb Skarbimierzyce.

Projektowane zagospodarowanie terenu uwzględnia budowę następujących obiektów:

- budynku magazynowo – usługowo – produkcyjnego z zapleczem technicznym i biurowo - socjalnym,
- wiat dla rowerów, wiat dla palaczy,
- dróg wewnętrznych, w tym pożarowych, o długości całkowitej ok. 0,90 km (<1 km),
- parkingów dla pojazdów osobowych i ciężarowych o powierzchni ok. 1,04 ha ze strefą dokową, same miejsca parkingowe 0,34 ha. W związku z tym, że przy strefach dokowych pojazdy parkują na czas załadunku i rozładunku, strefę tę wliczono do powierzchni miejsc parkingowych/postojowych (>1,0 ha),
- placów manewrowych i doków,
- chodników, opasek i utwardzeń pod infrastrukturę techniczną, w tym m.in. agregaty prądotwórcze, zbiorniki LNG/LPG/CNG jako rozwiązanie zapewniające paliwo dla celów grzewczych w sytuacjach awaryjnych lub w przypadku braku możliwości technicznej podłączenia obiektów do sieci gazowej, wiaty do gromadzenia odpadów itp.,
- pompowni wód pożarowych ze stalowym zbiornikiem,
- zbiornika retencyjnego,
- przyłącza wodociągowego z wewnątrzzakładową siecią wodociagową,
- przyłącza kanalizacyjnego a w przypadku braku technicznej możliwości wykonania przyłącza ok. 8 zbiorników szczelnych bezodpływowych na ścieki bytowe po 10 m³, do czasu podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej (według uzupełnienia do KIP),
- 8 zbiorników bezodpływowych na ścieki przemysłowe łącznie 80 m³, do czasu wybudowania kanalizacji (według uzupełnienia do KIP) ,
- przyłączy: elektroenergetycznych, teletechnicznych,
- stacji transformatorowych,
- do ok. 8 zbiorników na gaz LNG, LPG, CNG o łącznej pojemności ok. 80 m³,
- stacji LNG, LPG, CNG,
- punktów ładowania pojazdów elektrycznych,
- wartowni.

Ostateczne usytuowanie, pojemność oraz liczba zbiorników bezodpływowych zostaną określone na etapie projektu budowlanego, z uwzględnieniem obowiązujących przepisów oraz docelowego zapotrzebowania wynikającego z funkcji obiektów.

W związku z realizacją planowanego przedsięwzięcia przewiduje się zatrudnienie ok. 320 pracowników. Praca w hali prowadzona będzie 24 godz. na dobę (trzy zmiany), siedem dni w tygodniu.

W projektowanym obiekcie dopuszczone będzie prowadzenie działalności związanej ze spedycją i dystrybucją towarów. Hala ma służyć również jako magazyny wysokiego składowania z możliwością składowania farmaceutyków w oryginalnych opakowaniach, produktów żywnościowych, kosmetycznych, chemicznych, w tym farb, lakierów, rozpuszczalników, pochodnych benzyn itp., aerozoli, również substancji niebezpiecznych kwalifikowanych do ADR. Produkty, substancje magazynowane będą w oryginalnych

opakowaniach. Ilość substancji kwalifikowanych jako ADR nie będzie kwalifikowała przedsięwzięcia do zakładów o dużym lub podwyższonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Część powierzchni hali będzie mogło pełnić funkcję chłodni i mroźni.

Powierzchnie mogą być wykorzystywane także pod lekką produkcję, hurtową sprzedaż artykułów spożywczych i przemysłowych, przeładunek, obsługę logistyczną oraz usługi dodatkowe typu: etykietowanie, metkowanie, klipsowanie, foliowanie, belowanie, drobne naprawy odzieży i obuwia, kompletowaniu produktów z elementów (np. składanie rowerów, składanie długopisów, kompletowanie gotowych zestawów z gotowych produktów (zestawy upominkowe), rozdział produktów z opakowań zbiorczych na jednostkowe, składanie maszyn i urządzeń, itp. produkcja elementów z użyciem drukarek, ploterów, wytwarzanie produktów z półproduktów, pieczenie, itp.), a także pod wszelki inny rodzaj produkcji nie związanej z emisją zanieczyszczeń i hałasu do środowiska, wiążącą się ze zmianą warunków funkcjonowania przedsięwzięcia. Sposób wykorzystania poszczególnych części obiektu zależeć będzie od rodzaju prowadzonej działalności przez najemcę.

Dla celów grzewczych i wentylacyjnych planowany jest montaż central wentylacyjnych opcjonalnie z nagrzewnicą gazową, wentylatorów wyciągowych ściennych i dachowych, urządzeń chłodniczych oraz grzewczych urządzeń gazowych. Dodatkowo w celu zapewnienia ciepłej wody oraz częściowo ogrzewania przewiduje się instalację kotłów gazowych oraz pomp ciepła. Urządzenia grzewcze zasilane będą skroplonym gazem ziemnym – LNG/LPG/CNG magazynowanym w zbiornikach. Gaz, po wykonaniu przyłącza traktowany będzie jako awaryjne źródło paliwa dla urządzeń grzewczych. Alternatywnym rozwiązaniem jest ogrzewanie obiektu za pomocą pomp ciepła.

Na dachu hali zainstalowane zostaną wywiewy wentylatorów, central, kominy urządzeń grzewczych oraz instalacja fotowoltaiczna.

Wjazd na teren zainwestowany odbywał się będzie z drogi krajowej nr 10 poprzez ul. Powiewną na działce o nr 14 obręb Skarbimierzyce. Z tej samej ulicy projektowany jest zjazd pożarowy. Droga w śladzie ul. Powiewnej wymagała będzie przebudowy – aktualnie jest to droga o nawierzchni częściowo utwardzonej żwirem a częściowo z gruntu naturalnego.

Na terenie zainwestowanym zaprojektowano utworzenie ok. 102 miejsca parkingowe dla pojazdów osobowych, ok. 50 miejsc postojowych dla pojazdów ciężarowych (doki - ok. 41 szt, bramy ok. 4 szt, miejsca parkingowe 5 szt.).

Obszar inwestycji położony jest poza obszarem objętym ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Po stronie północno – zachodniej oraz północno – wschodniej, znajdują się już budynki produkcyjne, usługowe, biurowe oraz magazynowe. Najbliżej położona zabudowa mieszkaniowa zlokalizowana jest w odległości 97 m w kierunku północnym, na działce oddalonej o 47 m od terenu objętego zamierzeniem, jest to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Po stronie wschodniej, w odległości 91 m, znajdują się działki przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Działki nie są aktualnie zabudowane.

b) powiązań z innymi przedsięwzięciami, w szczególności kumulowania się oddziaływań przedsięwzięć realizowanych i zrealizowanych, dla których została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, znajdujących się na terenie, na którym planuje się realizację przedsięwzięcia, oraz w obszarze oddziaływania przedsięwzięcia lub których oddziaływanie mieszczą się w obszarze oddziaływania planowanego przedsięwzięcia

w zakresie, w jakim ich oddziaływania mogą prowadzić do skumulowania oddziaływań z planowanym przedsięwzięciem;

W sąsiedztwie inwestycji zlokalizowane są firmy takie jak Valvo-Tect, Talan, Intop, Laboratorium GDDKiA, Eurotab, Train Electric, Beta S.A., Tenzi, Flash Butrym. Na podstawie danych z udostępnionych przez Urząd Gminy w Dobrej z Kart Informacyjnych Przedsięwzięć wnioskodawca wykonał analizę oddziaływań skumulowanych.

Z przedłożonych analiz wynika, że emisje z planowanej inwestycji, zarówno rozpatrywane samodzielnie, jak i w powiązaniu z istniejącym zagospodarowaniem terenu, nie spowodują przekroczenia dopuszczalnych poziomów substancji w powietrzu ani wartości odniesienia określonych w przepisach dotyczących jakości powietrza.

Z kolei z przedłożonej analizy akustycznej oraz oceny oddziaływań skumulowanych z istniejącymi zakładami zlokalizowanymi w otoczeniu wynika, że realizacja i eksploatacja przedsięwzięcia nie spowodują przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie akustycznej, określonych w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r. poz. 112).

c) różnorodności biologicznej, wykorzystywania zasobów naturalnych, w tym gleby, wody i powierzchni ziemi;

W fazie realizacji inwestycji wykorzystywane będą typowe dla tego typu prac budowlanych materiały takie jak: kruszywa, blachy, zaprawy murarskie, beton, materiały termoizolacyjne i przeciwwilgociowe, bloczki i kostki betonowe, rury i inne elementy niezbędne do wyposażenia obiektu w infrastrukturę techniczną, materiały wykończeniowe (np. płytki ceramiczne, płyty gipsowo – kartonowe) i inne podobne. Ilości wykorzystanych surowców będą wynikały z przedmiotu robót i nie będą wykraczały poza ilości przewidziane do realizacji w wybranej technologii.

Woda na etapie realizacji przedsięwzięcia wykorzystywana będzie do celów technologicznych (produkcja betonu itd.) i do utrzymania czystości. W przypadku wystąpienia suszy i związanego z nim nadmiernego pylenia woda wykorzystywana będzie również do zwilżania nawierzchni. Woda wykorzystywana będzie również na cele pracujących pracowników budowlanych. Woda pobierana będzie z wodociągu lub dowożona będzie beczkowozami.

Zapotrzebowanie na energię elektryczną na cele socjalne przy założeniu, że pracownicy będą mieli zapewnione zaplecze socjalne wyniesie ok. 30 kW na dobę. Zapotrzebowanie na energię elektryczną na etapie realizacji wyniesie 6000 kW. Energia elektryczna wykorzystywana będzie do oświetlenia placu budowy, do zapewnienia źródła energii dla sprzętu elektrycznego a także dla pokrycia potrzeb socjalnych pracowników zatrudnionych na budowie, w tym również na cele grzewcze.

Olej napędowy wykorzystywany będzie do zapewnienia napędu silników spalinowych w maszynach, sprzęcie budowlanym, agregatów, pojazdach ciężarowych.

W trakcie eksploatacji inwestycja będzie wymagała wykorzystania wody, prądu i gazu w związku z funkcjonowaniem przedsięwzięcia, pracą maszyn i urządzeń.

d) emisji i występowania innych uciążliwości;

W trakcie realizacji przedsięwzięcia wystąpią krótkotrwałe emisje do środowiska związane z prowadzeniem robót budowlanych, w szczególności emisje zanieczyszczeń do powietrza pochodzące ze spalania paliw w silnikach maszyn budowlanych i środków transportu oraz okresowe pylenie związane z pracami ziemnymi i ruchem pojazdów po terenie budowy. Oddziaływania te będą miały charakter czasowy i lokalny oraz ustaną po zakończeniu prac. Wielkość emisji na etapie budowy będzie uzależniona od intensywności prowadzonych prac oraz warunków atmosferycznych, jednak ze względu na ich przejściowy charakter nie będą one powodować trwałego pogorszenia jakości powietrza.

Na etapie eksploatacji przedsięwzięcia oddziaływanie na jakość powietrza związane będzie głównie z ruchem pojazdów osobowych i ciężarowych obsługujących centrum logistyczne oraz z funkcjonowaniem urządzeń wentylacyjnych i grzewczych zasilanych gazem. Emisje te będą miały charakter rozproszony i typowy dla obiektów magazynowo-logistycznych. Źródła spalania gazu ziemnego charakteryzują się relatywnie niską emisją substancji zanieczyszczających w porównaniu do paliw stałych i ciekłych, a w obiekcie nie przewiduje się prowadzenia procesów technologicznych powodujących znaczną emisję substancji do powietrza, w szczególności emisji wymagających uzyskania pozwolenia na wprowadzanie pyłów i gazów do powietrza.

W celu ograniczenia oddziaływania na jakość powietrza należy prowadzić prace budowlane w sposób minimalizujący emisję pyłów do powietrza, w szczególności poprzez właściwą organizację robót i transportu oraz ograniczenie wtórnego pylenia. Na etapie eksploatacji należy użytkować obiekty zgodnie z ich przeznaczeniem, bez wprowadzania procesów technologicznych powodujących zwiększoną emisję zanieczyszczeń. Z uwagi na przyjęte rozwiązania projektowe oraz charakter planowanej działalności nie przewiduje się przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem inwestycji.

Realizacja planowanego przedsięwzięcia wiązać się będzie z okresowym oddziaływaniem akustycznym wynikającym z prowadzenia robót budowlanych, prac ziemnych oraz ruchu pojazdów i maszyn obsługujących plac budowy. Emisja hałasu w tym czasie będzie miała charakter przejściowy, ograniczony do czasu trwania prac, a po ich zakończeniu ustąpi.

Funkcjonowanie centrum magazynowo-logistyczno-usługowego stanowić będzie źródło hałasu przede wszystkim w związku z ruchem pojazdów dostawczych i osobowych, pracą wózków widłowych oraz eksploatacją urządzeń technicznych, takich jak centrale wentylacyjne, wentylatory dachowe i ściennie, agregaty chłodnicze, urządzenia grzewcze, pompy ciepła, czy ewentualne agregaty prądotwórcze. Źródła te będą miały charakter liniowy i punktowy, a ich oddziaływanie będzie zależne od sposobu lokalizacji oraz parametrów technicznych zastosowanych urządzeń.

W karcie informacyjnej przedsięwzięcia oraz uzupełnieniu, które wpłynęło 28 stycznia 2026 r. wyszczególniono w sąsiedztwie tereny podlegające ochronie akustycznej (tereny zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej). Najbliższa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zlokalizowana jest na działce nr 13/70 w odległości ok. 97 m od projektowanej hali oraz ok. 47 m od granicy terenu inwestycji. W punktach obliczeniowych dla tej zabudowy poziom hałasu (analiza skumulowana) wynosi 38,6-38,9 dB w porze dnia oraz 38,2-38,3 dB w porze nocy, przy dopuszczalnych wartościach odpowiednio 50 dB w porze dnia i 40 dB w porze nocy. W pozostałych punktach kontrolnych przy zabudowie jedno i wielorodzinnej obliczone poziomy hałasu wyniosły maksymalnie 42,4 dB w porze dnia oraz 42,4 dB w porze

nocy, co sprawia, że wciąż pozostają poniżej wartości dopuszczalnych wynoszących 55 dB w porze dnia i 45 dB w porze nocy. Przy emisji hałasu z samego obiektu hali wartości są jeszcze niższe (strona 84 KIP). Tym samym planowane przedsięwzięcie nie będzie powodować przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu dla terenów podlegających ochronie akustycznej zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r. poz. 112).

W celu ograniczenia oddziaływań akustycznych na etapie budowy prace należy prowadzić porze dziennej tj. 6.00-22.00, z ograniczeniem prowadzenia prac szczególnie uciążliwych w godzinach wieczornych. W fazie eksploatacji wszystkie instalacje i urządzenia techniczne należy projektować, lokalizować i użytkować w sposób zapewniający dotrzymanie dopuszczalnych poziomów hałasu poza granicą terenu inwestycji. W szczególności urządzenia wentylacyjne, chłodnicze oraz inne elementy instalacyjne powinny być dobierane z uwzględnieniem ich mocy akustycznej oraz sytuowane w sposób minimalizujący emisje hałasu w kierunku terenów sąsiednich.

Uwzględniając charakter przedsięwzięcia, skalę planowanej działalności, lokalizację w sąsiedztwie obiektów o charakterze przemysłowym oraz wyniki przeprowadzonych analiz, nie przewiduje się ponadnormatywnego oddziaływania akustycznego na środowisko.

Realizacja inwestycji wiązać się będzie z przekształceniem powierzchni terenu poprzez wykonanie wykopów fundamentalnych, infrastruktury technicznej oraz znaczącej powierzchni utwardzonej. Oddziaływania na środowisko gruntowo wodne w fazie budowy będą miały charakter czasowy i mogą wiązać się z ryzykiem zanieczyszczenia gruntu substancjami ropopochodnymi pochodzącymi z maszyn budowlanych oraz z ewentualnym czasowym odwodnieniem wykopów.

W związku z tym roboty ziemne i budowlane należy prowadzić w sposób zabezpieczający przed zanieczyszczeniem środowiska gruntowo-wodnego, a zaplecze budowy należy zorganizować w sposób ograniczający ryzyko wycieków, w szczególności poprzez wyposażenie go w sorbenty przeznaczone do neutralizacji ewentualnych wycieków substancji ropopochodnych. W przypadku czasowego odwodnienia wykopów wody należy zagospodarować w obrębie działek inwestora, bez zmiany stosunków wodnych na działkach sąsiednich.

Bilans wodny terenu został określony dla całkowitej powierzchni inwestycji wynoszącej 5,80 ha. Maksymalny chwilowy odpływ wód opadowych z deszczu miarodajnego wynosi 542,88 dm³/s, co odpowiada objętości ok. 651 m³. Zaprojektowany zbiornik retencyjny o pojemności ok. 1175 m³ zapewnia przejęcie tej objętości z istotnym zapasem, co pozwala uznać jego pojemności za wystarczającą. Wody opadowe i roztopowe z terenu inwestycji należy podczyszczać w układzie obejmującym separator substancji ropopochodnych z osadnikiem, retencjonować w zbiorniku retencyjnym oraz zagospodarować na terenie inwestycji, w tym poprzez rozsączanie do gruntu, w sposób niepowodujący zaburzenie stosunków wodnych na terenach sąsiednich. Wody opadowe i roztopowe z dachów oraz terenów utwardzonych będą ujmowane w system kanalizacji deszczowej i kierowane do projektowanych urządzeń retencyjnych, zapewniających czasowe magazynowanie oraz stopniowe odprowadzanie lub infiltrację wód, zgodnie z przyjętym bilansem wodnym terenu. Wielkość urządzeń retencyjnych została dobrana w sposób umożliwiający przejęcie wód z deszczu miarodajnego oraz ograniczenie odpływu.

Ścieki - w czasie budowy plac budowy będzie wyposażony w przenośne urządzenia sanitarne typu toy - toy (z którego ścieki będą wywożone do oczyszczalni ścieków przez uprawniony w tym celu podmiot).

Ścieki bytowe docelowo odprowadzane będą do sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej wybudowania do 8 bezodpływowych zbiorników do gromadzenia nieczystości płynnych. Pojemność każdego zbiornika do 10 m³. Etap eksploatacji związany będzie z możliwym powstawaniem ścieków technologicznych i przemysłowych. Potencjalne ścieki przemysłowe / technologiczne na podstawie pozwolenia wodnoprawnego do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej będą zrzucane do bezodpływowych zbiorników do gromadzenia nieczystości płynnych. Docelowo odprowadzane będą do kanalizacji sanitarnej na warunkach określonych przez zarządcę sieci. Ścieki nie spełniające norm określonych przez zarządcę sieci kanalizacyjnej gromadzone w bezodpływowym zbiorniku do gromadzenia nieczystości płynnych o parametrach dostosowanych do rodzaju potencjalnych ścieków. Ścieki magazynowane w szczelnych bezodpływowych zbiornikach będą przekazywane i zagospodarowywane przez podmiot posiadający pozwolenie na transport i gospodarowanie ściekami. Ścieki zawierające tłuszcze będą podczyszczane w separatorze tłuszczu.

Teren przeznaczony pod realizację inwestycji stanowi obszar nieużytkowany, pozostający w sukcesji naturalnej. Jest on porośnięty roślinnością ruderalną oraz licznymi samosiewami drzew i krzewów, a w rejonie zbiornika wodnego roślinnością wilgociolubną. Znaczny udział w pokryciu terenu ma nawłóć kanadyjska, tworząca zwarte płyty ograniczające rozwój rodzimych gatunków roślin.

Zgodnie z informacjami przedstawionymi w uzupełnieniu do KIP największy odsetek drzew na terenie przeznaczonym pod inwestycję stanowią samosiewy śliwy domowej mirabeli, na usunięcie której nie jest wymagane pozwolenie, ponieważ jest to drzewo owocowe.

Na terenie przeznaczonym pod inwestycję znajduje się 31 sztuk drzew, których obwody kwalifikują je do uzyskania zezwolenia. Są to drzewa z gatunków: robinia akacja, głóg jednoszyjkowy, czeremcha późna, jesion wyniosły. W załączeniu przedkładam mapę z inwentaryzacją drzew i krzewów na których wycinkę wymagane będzie uzyskanie pozwolenia.

Wycinki poprzedzonej uzyskaniem pozwolenia mogą wymagać topole, znajdujące się w pasie drogowym na działce o nr 14 obręb Skarbimierzyce, jeżeli będą kolidowały z planowaną do wykonania drogą dojazdową oraz zjazdem z drogi dojazdowej na teren przeznaczony pod inwestycję. Drzewa te również uwzględniono w inwentaryzacji.

Z powodu kolizji z projektowanym do wykonania zagospodarowaniem terenu większość zadrzewień i zakrzewień z działek objętych zamierzeniem wymagało będzie usunięcia.

W ramach kompensacji przyrodniczej, na terenach biologicznie czynnych wykonane zostaną nasadzenia rodzimych gatunków drzew i krzewów oraz zostanie utworzona łąka kwietna wysoko koszona oraz miejscami zieleń ozdobna w strefach wejściowych do budynku. Posadzonych zostanie min. 36 sztuk drzew oraz min. 100 m² krzewów. Ogrodzenie od strony południowej oraz w pozostałych miejscach, tam, gdzie pozwoli na to plan zagospodarowania terenu zostanie obsadzone pnączami oraz krzewami, które będą pełnić funkcję zieleni izolacyjnej. W przypadku braku kolizji z pracami ziemnymi i z planowanym zagospodarowaniem terenu, pozostawiona zostanie część roślinności w południowo-zachodniej części działki 13/34, przeznaczonej pod inwestycję.

Na terenie objętym inwestycją podczas przeprowadzonych obserwacji terenowych odnotowano występowanie pospolitych gatunków ptaków. Nie wykazano obecności stanowisk lęgowych ani gniazd w obrębie terenu inwestycji. W celu ograniczenia ryzyka naruszenia przepisów ochrony gatunkowej w okresie lęgowym ptaków tj. od 1 marca do 31 sierpnia, należy unikać prowadzenia prac mogących skutkować niszczeniem gniazd bądź płoszeniem ptaków, a w przypadku ujawnienia aktywnych gniazd roboty w ich sąsiedztwie należy przerwać do zakończenia okresu lęgowego.

Podczas przeprowadzonych obserwacji terenowych w rejonie zbiornika wodnego przebiegającego wzdłuż terenu planowanej inwestycji stwierdzono ślady świadczące o aktywności bobra. W warunkach, jakie panują na terenie przeznaczonym pod inwestycję, możliwa jest również potencjalna, incydentalna obecność pospolitych gatunków płazów, typowych dla krajobrazu rolniczego i terenów przekształconych, w szczególności: żaba trawna, żaba moczarowa, ropucha szara.

W związku z powyższym przed rozpoczęciem prac budowlanych należy skontrolować teren pod kątem występowania stanowisk gatunków chronionych, w tym gatunków związanych z siedliskami wilgotnymi, a w przypadku stwierdzenia zagrożenia dla tych gatunków w związku z realizacją zaplanowanych prac należy podjąć odpowiednie działania przewidziane w art. 56 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

e) ocenionego w oparciu o wiedzę naukową ryzyka wystąpienia poważnych awarii lub katastrof naturalnych i budowlanych, przy uwzględnieniu używanych substancji i stosowanych technologii, w tym ryzyka związanego ze zmianą klimatu;

Aby zapobiec katastrofie budowlanej w czasie etapu realizacji należy zachować reżim technologiczny (używać materiałów zgodnych z projektem i stosować się do zasad charakterystycznych dla danej technologii), a prace budowlane prowadzić z należytą dbałością. Należy zachować szczególną ostrożność przy prowadzeniu robót ziemnych w pobliżu uzbrojenia terenu. Właściciele urządzeń muszą być poinformowani o rozpoczęciu robót, a prowadzenie robót ziemnych w terenie o dużej ilości istniejącego uzbrojenia winno być poprzedzone przekopami próbnymi mającymi na celu sprawdzenie ich przebiegu. Zamawiane materiały do robót drogowych winny być zgodne z wymaganiami Polskiej Normy lub Aprobaty Technicznej.

Biorąc pod uwagę rodzaje oraz ilości materiałów magazynowanych (w tym substancji niebezpiecznych ADR) wykorzystywanych na terenie planowanej inwestycji zakład nie będzie zaliczał się do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 29 stycznia 2016 r. w sprawie rodzajów i ilości znajdujących się w zakładzie substancji niebezpiecznych, decydujących o zaliczeniu zakładu do zakładu o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (Dz.U. z 2016 r. poz. 138).

Projekt budowlany będzie uwzględniał realizację ścian ogniowych, wyposażenia dostosowanego do magazynowania substancji niebezpiecznych. Część hali będzie przeznaczona do magazynowania substancji niebezpiecznych. W bramach, drzwiach części przeznaczonej do magazynowania substancji niebezpiecznych będą zamontowane progi, które chroniły będą pozostałą część hali przed zanieczyszczeniem substancjami niebezpiecznymi pozostałej części hali. Pomieszczenia będą oznakowane zgodnie z wymogami.

Inwestor przewidział szereg rozwiązań w przypadku zmieniających się warunków klimatycznych i związanych z tym możliwości zdarzeń ekstremalnych w następujący sposób:

- pożaru – przedsięwzięcie wyposażone zostanie w instalację przeciwpożarową oraz dostęp wozu bojowego do elewacji budynku,
- fale upałów, susze – hala, a w szczególności pomieszczenia biurowe wyposażone zostaną w urządzenia klimatyzacyjne,
- nawalne deszcze oraz burze – na terenie inwestycji wykonana zostanie instalacja kanalizacji deszczowej, która będzie zbierać wodę odpadową z dachu i całego terenu,
- silnych wiatrów – konstrukcja budynku zaprojektowana została w oparciu o obliczenia przeprowadzone zgodnie z normą PN-77/B-02011/Az1:2009 – Obciążenia w obliczeniach statycznych. Obciążenia wiatrem,
- katastrofalnych opadów śniegu – użytkownik lub administrator budynku zobowiązany jest odśnieżać dachy, ponadto konstrukcja zaprojektowana została w oparciu o obliczenia przeprowadzone zgodnie z normą PN-80/B-02010/Az1:2006 – Obciążenia w obliczeniach statycznych. Obciążenie śniegiem,
- fal mrozów – hala wyposażona zostanie w instalację grzewczą.

W zakresie instalacji gazowej LNG/LPG/CNG ryzyko wystąpienia awarii o skutkach wykraczających poza teren inwestycji oceniane jest jako niskie, pod warunkiem realizacji instalacji zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, normami technicznymi, wymaganiami ochrony przeciwpożarowej oraz zaleceniami producentów urządzeń. Planowana instalacja gazowa nie będzie powodować pogorszenia bezpieczeństwa ludzi ani warunków użytkowania terenów sąsiednich, w tym zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej w dalszym otoczeniu inwestycji.

Zgodnie z mapami Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi teren przedmiotowej inwestycji nie znajduje się na wyżej wymienionych obszarach. W związku z powyższym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi dla przedmiotowego obszaru jest niskie.

Teren przedsięwzięcia nie znajduje się również na terenach osuwisk. W fazie funkcjonowania planowanego przedsięwzięcia nie wystąpią zagrożenia dla powietrza atmosferycznego, w zakresie mogącym przyczyniać się do negatywnych zmian klimatu, przedsięwzięcie nie przyczyni się do ocieplenia klimatu, eutrofizacji wód powierzchniowych, powstawania kwaśnych deszczy, nie wpłynie negatywnie na temperaturę i wilgotność powietrza itp.

f) przewidywanych ilości i rodzaju wytwarzanych odpadów oraz ich wpływu na środowisko, w przypadkach gdy planuje się ich powstawanie;

W związku z pracami, jakie przewiduje się na etapie realizacji przedsięwzięcia – budowa budynku, budowa nawierzchni, wykonanie wykopów i nasypów, wytworzone zostaną odpady budowlane, a także odpady pochodzące z pojazdów, maszyn i urządzeń obsługujących plac budowy.

W trakcie budowy mogą powstawać m.in.: gleba i ziemia, w tym kamienie, urobek z pogłębiania, zmieszane odpady z budowy remontów i demontażu, odpady z żelaza drewna, szkła i tworzyw sztucznych, zmieszane odpady z betonu, gruzu ceglanego, odpadowych materiałów ceramicznych i elementów wyposażenia, sorbenty, materiały filtracyjne, tkaniny do wycierania (np. szmaty, ścierki) i ubrania ochronne, odpady betonu oraz gruz betonowy

z rozbiórek i remontów, zmieszane odpady z betonu, gruzu ceglanego, odpadowych materiałów ceramicznych i elementów wyposażenia inne niż wymienione w 17 01 06, opakowania, w tym opakowania zawierające pozostałości substancji niebezpiecznych.

Odpady z fazy realizacji w zdecydowanej większości będą odpadami klasyfikowanymi zgodnie z rozporządzeniem Ministra Klimatu z dnia 2 stycznia 2020 r. w sprawie katalogu odpadów (Dz. U. z 2020 r., poz. 10) do grupy 15, 17, 20. Będą one magazynowane selektywnie w specjalnych pojemnikach, przystosowanych do danego rodzaju odpadu, w wyznaczonych miejscach i regularnie przekazywane uprawnionym podmiotom posiadającym stosowne uregulowania prawne w zakresie transportowania i gospodarowania odpadami. Magazynowanie odpadów musi być prowadzone zgodnie z rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowych wymagań dla magazynowania odpadów (Dz. U. z 2020 r., poz. 1742).

Ilości wytwarzanych odpadów oraz sposoby gospodarowania zostały przedstawione w formie tabelarycznej w karcie informacyjnej przedsięwzięcia.

Na etapie eksploatacji inwestycji wytwarzane odpady pochodzą z funkcjonowania planowanej działalności związanej m.in. z produkcją lekką, hurtową sprzedażą artykułów przemysłowych, kompletacją, przeładunkiem, obsługą logistyczną, usługami dodatkowymi (VAS – np. etykietowanie, zgrzewanie przy użyciu maszyny zgrzewającej, budowa displayów, przepakowywanie, foliowanie, belowanie, serwisowanie, itp.) oraz spedycją i dystrybucją towarów.

Odpady gromadzone będą selektywnie, w specjalistycznych pojemnikach i kontenerach ustawionych w wyznaczonych miejscach magazynowania odpadów. Po uzbieraniu ilości transportowej odpady przekazywane będą uprawnionym w tym celu odbiorcom, posiadającym stosowne zezwolenia, w celu poddania odpadów odzyskowi bądź unieszkodliwieniu.

Odpady komunalne magazynowane będą w wyznaczonych i utwardzonych miejscach magazynowania tego rodzaju odpadów, zlokalizowanych w rejonie parkingów samochodów osobowych przeznaczonych dla poszczególnych najemców.

Odpady powstające na etapie eksploatacji będą zaliczały się do grup 13,15 i 20 zgodnie z ww. rozporządzeniem. Będą to głównie odpady opakowaniowe, zużyte baterie, zużyte urządzenia, odpady z czyszczenia placów i ulic, odpady ulegające biodegradacji. Będą one magazynowane selektywnie w wyznaczonych miejscach oraz odpowiednich dla każdego rodzaju odpadu pojemnikach i kontenerach, a następnie przekazywane podmiotom uprawnionym.

g) zagrożenia dla zdrowia ludzi, w tym wynikającego z emisji;

W Karcie Informacyjnej Przedsięwzięcia wraz z uzupełnieniem, które wpłynęło do Urzędu Gminy Dobra 28 stycznia 2026 r. wnioskodawca przeprowadził szczegółowe analizy rozprzestrzeniania zanieczyszczeń i hałasu do powietrza, poparte obliczeniami oraz modelowaniem za pomocą licencjonowanych programów komputerowych. W wyniku przeprowadzonych analiz ustalono, że planowane przedsięwzięcie nie będzie powodowało przekroczenia standardów jakości środowiska. Niemniej jednak organ uznał, iż przedstawione analizy stanowią obliczenia, a nie rzeczywiste pomiary emisji przedsięwzięcia, które jest w fazie projektowania i w związku z tym nałożył obowiązek wykonania pomiarów kontrolnych poziomu hałasu na granicy najbliższych terenów chronionych akustycznie (tereny

zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) po rozpoczęciu etapu eksploatacji i podjęciu działalności we wszystkich projektowanych obiektach. Sprawozdanie z wykonanych pomiarów kontrolnych należy przedłożyć Wójtowi Gminy Dobra oraz organowi kontrolnemu, tj. Zachodniopomorskiemu Wojewódzkiemu Inspektorowi Ochrony Środowiska, w terminie miesiąca od wykonania pomiarów. W sytuacji wystąpienia ponadnormatywnych emisji hałasu do powietrza podmiot może zostać zobowiązany do ograniczenia hałasu poprzez zastosowanie rozwiązań i środków technicznych (np. ekrany akustyczne, obudowy maszyn, urządzeń).

2) Usytuowanie przedsięwzięcia z uwzględnieniem możliwego zagrożenia dla środowiska, w szczególności przy istniejącym i planowanym użytkowaniu terenu, zdolności samooczyszczania się środowiska i odnawiania się zasobów naturalnych, walorów przyrodniczych i krajobrazowych oraz uwarunkowań miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego - uwzględniające:

a) obszary wodno-błotne oraz inne obszary o płytkim zaleganiu wód podziemnych w tym siedliska łąkowe oraz ujścia rzek;

Według informacji przedstawionych w uzupełnieniu do Karty Informacyjnej Przedsięwzięcia w terenie stwierdzono obecność sztucznego zbiornika wodnego (oczka wodnego) o wydłużonym, nieregularnym kształcie, o długości całkowitej ok. 285 m i z poszerzeniami sięgającymi ok. 10 m. Zbiornik jest trwale wypełniony wodą i porośnięty roślinnością typową dla siedlisk wilgotnych, w tym kępami wierzb oraz trzciną. Jego forma wskazuje na antropogeniczne pochodzenie, przy jednoczesnym wtórnym wykształceniu się cech półnaturalnego siedliska wodno-błotnego. Działka nr 13/35, obręb Skarbimierzyce, od strony północnej graniczy z działką nr 13/100, natomiast od strony wschodniej z działką nr 13/36. Zbiornik wodny zlokalizowany jest wzdłuż granic tych działek i przebiega częściowo po działce nr 13/35 oraz częściowo po działkach nr 13/100 i 13/36, stanowiąc element graniczny pomiędzy wymienionymi nieruchomościami. Zbiornik wodny nie jest połączony hydrologicznie z innymi zbiornikami czy rowami. Likwidacja zbiornika bez zastosowania rozwiązań zastępczych wiąże się z ryzykiem lokalnych zmian odpływu i retencji wód oraz zwiększeniem podatności terenu na okresowe zastoiska wód opadowych. Wariant technicznego przekształcenia lub zarurowania, połączony z włączeniem obiektu do projektowanego systemu retencji i odwodnienia, pozwala ograniczyć te skutki bez istotnego pogorszenia stosunków wodno-gruntowych na terenie inwestycji i w jej otoczeniu.

Wszelkie planowane prace związane z likwidacją lub przekształceniem zbiornika zlokalizowanego na granicy działek nr 13/35, 13/100 oraz 13/36 winny być realizowane po uprzednim uzyskaniu pozwolenia wodnoprawnego oraz uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości przyległych, w sposób niepowodujący pogorszenia warunków odwodnienia terenów sąsiednich.

b) obszary wybrzeży i środowisko morskie;

Planowane przedsięwzięcie nie znajduje się na obszarach wybrzeży.

c) obszary górskie lub leśne;

Na terenie objętym inwestycją nie występują obszary górskie i leśne.

d) obszary objęte ochroną, w tym strefy ochronne ujęć wód i obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych;

Analizowany teren leży w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Dolina kopalna Szczecin (nr 122), dla którego nie ustanowiono jeszcze prawnie obszaru ochronnego. Teren przedsięwzięcia zlokalizowany jest poza strefami ochronnymi ujęcia wód podziemnych. Biorąc pod uwagę sposób zagospodarowania wód odpadowych i roztopowych (system kanalizacyjny z urządzeniami podczyszczającymi: piaskownik i separator), sposób postępowania ze ściekami i odpadami, nie przewiduje się możliwości negatywnego wpływu przedsięwzięcia na wody podziemne.

e) obszary wymagające specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin, grzybów i zwierząt lub ich siedlisk lub siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, w tym obszary Natura 2000, oraz pozostałe formy ochrony przyrody;

Biorąc pod uwagę lokalizację inwestycji w odniesieniu do obszarów chronionych, o których mowa w art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2026 r. poz. 13 z późn. zm.), przedmiotowa inwestycja będzie realizowana poza granicami powierzchniowych form ochrony przyrody. W odległości ok. 2,22 km znajduje się Użytek Ekologiczny Ptasi Zakątek, w odległości ok. 5,89 km znajduje się Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy Zespół Parków Kasprowicza-Arkoński, najbliższej zlokalizowany obszar Natura 2000 od terenu zainwestowanego oddalony jest o 7,87 km (Natura 2000 Specjalne Obszary Ochrony Dolna Odra PLH320037) oraz w odległości 7,88 km (Natura 2000 Obszary Specjalnej Ochrony Dolina Dolnej Odry PLB320003). Obszar specjalnej ochrony ptaków Jezioro Świdwie PLB320006 usytuowany jest w odległości ok. 10 km od terenu inwestycyjnego.

W związku z charakterem przedsięwzięcia, skutkującym brakiem ingerencji ww. obszary chronione, realizacja planowanej inwestycji i jej późniejsze funkcjonowanie nie zagrazi ich celom ochrony, nie naruszy również spójności i integralności tych obszarów.

f) obszary, na których standardy jakości środowiska zostały przekroczone lub istnieje prawdopodobieństwo ich przekroczenia;

Przedmiotowa inwestycja nie znajduje się na obszarach, na których standardy jakości ochrony środowiska zostały przekroczone, takich jak obszary industrialne z rozwijającym się przemysłem ciężkim, powodujących znaczny wzrost emisji gazów, pyłów czy metali ciężkich.

g) obszary o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne;

Na terenie objętym inwestycją nie występują.

h) gęstość zaludnienia;

Inwestycja będzie realizowana w miejscowości Skarbimierzyce na terenie sklasyfikowanym jako grunty orne, niezabudowanym budynkami mieszkalnymi. W sąsiedztwie najbliższej położona zabudowa mieszkaniowa zlokalizowana jest w odległości 97 m w kierunku północnym, na działce oddalonej o 47 m od terenu objętego zamierzeniem, jest to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

i) obszary przylegające do jezior;

Przedsięwzięcie nie będzie realizowane na obszarach przylegających do jezior.

j) uzdrowiska i obszary ochrony uzdrowiskowej;

Zadanie nie znajduje się na obszarach uzdrowisk oraz ochrony uzdrowiskowej.

k) wody i obowiązujące dla nich cele środowiskowe;

Przedmiotowe przedsięwzięcie zlokalizowane jest w obszarze dorzecza Odry, dla którego opracowano Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry przyjęty rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 16 listopada 2022r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 335).

Teren objęty wnioskiem znajduje się w obszarze zlewni jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP): - kod: RW60001519987 - Gunica od źródeł do Rowu Wołczkowskiego. Przedmiotowa JCWP to silnie zmieniona część wód charakteryzująca się złym stanem ogólnym, dla której stwierdzono ryzyko nieosiągnięcia celu środowiskowego. Umiarkowany potencjał ekologiczny determinują wskaźniki takie jak: OWO (ogólny węgiel organiczny). Przedmiotowa JCWP jest monitorowana. Rodzaj presji determinującej stan wód w obrębie danej JCWP to: źródło presji troficznych: źródła przemysłowe oraz źródła bytowe i komunalne (punktowe), źródło presji hydromorfologicznych: prostowanie koryta - rzeki główne, - rzeki pozostałe, budowle piętrzące – rzeki główne, - rzeki pozostałe, budowle regulacyjne (opaski brzegowe, ostrogi, tamy podłużne) - rzeki pozostałe. Celem środowiskowym dla ww. JCWP jest dobry potencjał ekologiczny oraz dobry stan chemiczny.

Przedsięwzięcie zlokalizowane jest również w jednolitej części wód podziemnych (JCWPd) kod: GW60003. Przedmiotowa JCWPd charakteryzuje się dobrym stanem chemicznym i ilościowym, dla której nie stwierdzono ryzyka nieosiągnięcia celu środowiskowego. Celem środowiskowym dla ww. JCWPd jest utrzymanie dobrego stanu ilościowego i dobrego stanu chemicznego.

Realizacja, jak i eksploatacja inwestycji nie będzie związana z odprowadzaniem ścieków bytowych lub przemysłowych do gruntu, nadmiernymi poborami wody, nadmiernym obniżeniem poziomu wody w dolinach rzecznych przez odwadniające systemy melioracyjne, zaburzeniem ciągłości cieków przez urządzenia piętrzące, zanieczyszczeniem wód podziemnych itp.

Według opinii Dyrektora Zarządu Zlewni w Szczecinie PGW WP z 20 listopada 2025 r. planowane przedsięwzięcie na etapie eksploatacji i realizacji nie wpłynie na potencjał ekologiczny JCWP w rozbiciu na poszczególne jego elementy oraz na jej stan chemiczny, jak również nie wpłynie na stan chemiczny i ilościowy JCWPd. Przedmiotowa inwestycja zarówno w fazie budowy, eksploatacji nie będzie kolidować z ustaleniami i celami środowiskowymi, zawartymi w aktualnym Planie Gospodarowania Wodami na Obszarze Dorzecza Odry lub stwarzać ryzyka ich niedotrzymania. Opinię swą podtrzymał w piśmie z 10 lutego 2026 r.

3) Rodzaj i skala możliwego oddziaływania rozważanego przedsięwzięcia:

a) zasięgu oddziaływania - obszaru geograficznego i liczby ludności, na którą przedsięwzięcie może oddziaływać;

Na etapie budowy będą powstawały emisje związane z prowadzeniem robót. Będą miały one charakter okresowy, krótkotrwały i ustaną wraz z zakończeniem prac, będą to emisje niezorganizowane. Realizacja przedsięwzięcia, z uwagi na zakres przewidzianych do wykonania prac nie będzie wywierać długotrwałego, negatywnego wpływu na klimat akustyczny i emisje zanieczyszczeń do powietrza. Wymienione emisje są typowe dla okresu budowy i znikną wraz z zakończeniem prac inwestycyjnych. W czasie eksploatacji inwestycja będzie źródłem emisji do powietrza w zakresie emisji zanieczyszczeń i emisji hałasu, niemniej jednak analizy przeprowadzone w KIP wraz z uzupełnieniami wykazały brak przekroczeń poziomów normatywnych poza terenem inwestycyjnym. Hałas od planowanej inwestycji również w aspekcie oddziaływań skumulowanych, nie powinien powodować przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu na najbliższych terenach chronionych akustycznie.

b) transgranicznego charakteru oddziaływania przedsięwzięcia na poszczególne elementy przyrodnicze;

Planowane przedsięwzięcie ze względu na swój charakter i zasięg oddziaływania nie będzie powodowało transgranicznego oddziaływania na środowisko. Nie nastąpi żadna ingerencja w obszary położone na terytorium Niemiec.

c) charakteru, wielkości, intensywności i złożoności oddziaływania, z uwzględnieniem obciążenia istniejącej infrastruktury technicznej oraz przewidywanego momentu rozpoczęcia oddziaływania;

Ewentualne oddziaływania inwestycji na środowisko będą występowały zarówno w fazie realizacji jak i eksploatacji. Będą to:

- oddziaływania akustyczne występujące w okresie budowy (roboty budowlane) i na etapie eksploatacji, w związku z pracą wyrzutni wentylacyjnych, agregatów chłodniczych i ruchem samochodów po terenie obiektu (dojazd, parkingi);
- emisja zanieczyszczeń do powietrza na etapie budowy (pyły, praca silników urządzeń budowlanych składająca się na emisję nieorganizowaną zanieczyszczeń) i na etapie eksploatacji w związku z ruchem samochodów po terenie inwestycji,
- powstawanie odpadów na każdym etapie realizacji przedsięwzięcia zarówno z budowy, jak i w czasie eksploatacji obiektu;
- powstawanie ścieków bytowych i wód opadowych w trakcie budowy i w trakcie funkcjonowania obiektu;
- oddziaływanie na środowisko przyrodnicze na etapie budowy, w trakcie prac przygotowawczych (wycinka drzew i krzewów),
- zmiana krajobrazu.

d) prawdopodobieństwa oddziaływania;

Przedstawiony przez wnioskodawcę sposób realizacji oraz eksploatacji przedsięwzięcia, a także zastosowanie rozwiązań technicznych i organizacyjnych w oparciu o obowiązujące normy i przepisy pozwoli ograniczyć negatywne oddziaływanie na środowisko.

e) czasu trwania, częstotliwości i odwracalności oddziaływania;

Oddziaływania będą miały miejsce podczas fazy budowy przedsięwzięcia, kiedy to na terenie nieruchomości będą powstawały zabudowania oraz elementy infrastruktury towarzyszącej. Emisje te będą miały charakter okresowy i znikną wraz zakończeniem prac. Eksploatacja obiektu będzie miała charakter długoterminowy.

- f) powiązań z innymi przedsięwzięciami, w szczególności kumulowania się oddziaływań przedsięwzięć realizowanych i zrealizowanych, dla których została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, znajdujących się na terenie, na którym planuje się realizację przedsięwzięcia, oraz w obszarze oddziaływania przedsięwzięcia lub których oddziaływania mieszczą się w obszarze oddziaływania planowanego przedsięwzięcia – w zakresie, w jakim ich oddziaływania mogą prowadzić do skumulowania oddziaływań z planowanym przedsięwzięciem;**

Opisano w pkt 1) lit b uzasadnienia decyzji.

g) możliwości ograniczenia oddziaływania;

W celu ograniczenia oddziaływania inwestycji na środowisko inwestor powinien zastosować szereg rozwiązań chroniących środowisko w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, gospodarki odpadami, emisji do powietrza m.in. poprzez: prowadzenie prac budowlanych związanych z realizacją inwestycji wyłącznie w porze dziennej tj. od 6 do 22. Z uwagi na odległość planowanego przedsięwzięcia od terenów najbliższej zabudowy mieszkaniowej, należy ograniczyć realizację głośniejszych prac w godzinach wieczornych. Poza tym zgodnie z obowiązującymi przepisami należy wykorzystać najmniej uciążliwą pod względem akustycznym technologię prowadzenia prac m.in. poprzez stosowanie sprawnych technicznie pojazdów i maszyn, wyłączanie zbędnych, nieużywanych w danym momencie urządzeń i maszyn emitujących hałas. W celu ograniczenia zjawiska pylenia, pojazdy transportujące materiały sypkie powinny być przykrywane plandekami. Ponadto w celu ograniczenia oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, teren budowy należy wyposażyć w sorbenty do usuwania ewentualnych wycieków substancji ropopochodnych.

Na podstawie art. 80 ust. 2 ustawy uooś - właściwy organ wydaje decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach po stwierdzeniu zgodności lokalizacji przedsięwzięcia z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jeżeli plan ten został uchwalony. Zgodnie z pismem z 27 października 2025 r. znak: WR.6724.169.2025.MKO uzyskanym z Wydziału ds. Rozwoju Urzędu Gminy Dobra dla przedmiotowego terenu nie obowiązują żadne ustalenia.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Policach wypowiedział się w opinii sanitarnej znak: ZNS.9022.2.40.2025 z dnia 26 listopada 2025 r., w której stwierdził potrzebę przeprowadzenia oceny o oddziaływaniu na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia.

W piśmie z dnia 13 lutego 2026 r., znak: ZNS.9022.2.40.2025 po ponownej analizie uzupełnionej dokumentacji podtrzymał swoje stanowisko zawarte ww. opinii.

Zdaniem PPIS w Policach konieczność przeprowadzenia oceny o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko i sporządzenia raportu wynika ze skali przedsięwzięcia, jego usytuowania w sąsiedztwie zabudowy podlegającej ochronie akustycznej, a także czasie pracy zakładu. W związku z powyższym wskazał na potrzebę wykonania szczegółowych analiz i obliczeń w raporcie o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko.

Zdaniem Wójta Gminy Dobra informacje zawarte w Karcie Informacyjnej Przedsięwzięcia wraz z uzupełnieniem umożliwiły dokonanie identyfikacji skali jego oddziaływań na środowisko.

Zgodnie z definicją zawartą w art. 62 a ust. 1 ustawy uooś Karta Informacyjna Przedsięwzięcia powinna zawierać „podstawowe informacje o planowanym przedsięwzięciu, umożliwiające analizę kryteriów, o których mowa w art. 63 ust. 1” cytowanej ustawy. Przedłożona wraz z wnioskiem Karta Informacyjna Przedsięwzięcia (KIP) wraz z późniejszym uzupełnieniem zawierała informacje o zagadnieniach, o których mowa w art. 62 a ust. 1 dodatkowo poszerzone między innymi o analizę akustyczną wykonaną za pomocą specjalistycznego oprogramowania SON2. Obliczenia hałasu przeprowadzono w oparciu o model propagacji dźwięku zgodny z normą PN-ISO 9613-2 „Akustyka. Tłumienie dźwięku podczas propagacji w przestrzeni otwartej. Ogólna metoda obliczeniowa” (Dyrektywa 2002/49/WE z dnia 25 czerwca 2002 r.). Z kolei obliczenia stanu zanieczyszczenia powietrza przeprowadzono przy zastosowaniu programu komputerowego OPA03 firmy Zakład Usług

Obliczeniowych EKO-SOFT” w Łodzi. Wydruki przeprowadzonych obliczeń dołączono do KIP. Dokumenty te zostały przesłane do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego celem analizy.

Niemniej jednak z uwagi na skalę przedsięwzięcia, jak również fakt, iż są to prognozy oszacowane na podstawie programu komputerowego, w celu określenia rzeczywistej emisji hałasu do środowiska organ nałożył obowiązek wykonania pomiarów kontrolnych po uruchomieniu obiektu, z których sprawozdanie należy przedłożyć Wójtowi Gminy Dobra oraz Zachodniopomorskiemu Wojewódzkiemu Inspektoratowi Ochrony Środowiska w Szczecinie. Powyższe działanie pozwoli na zagwarantowanie, że w przypadku, gdyby wyniki pomiarów kontrolnych wskazywały na przekroczenia norm środowiskowych, inwestor powinien zaproponować i podjąć działania techniczne i technologiczne albo organizacyjne, w celu wyeliminowania przekroczeń.

Zdaniem organu przedstawione w KIP wraz z uzupełnieniem rozszerzone analizy udokumentowały w sposób wyczerpujący sposób oddziaływania inwestycji na środowisko zarówno w fazie realizacji, jak i eksploatacji między innymi w aspektach budzących wątpliwości PPIS w Policach wyrażone w opinii z dnia 26 listopada 2025 r. Nakładając obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko uzyskano by tożsame analizy i wyniki analiz. Procedowanie pełnej oceny oddziaływania na środowisko w oparciu o raport wraz z udziałem społeczeństwa musi wynikać jasno i bezsprzecznie z realnego zagrożenia niedotrzymania norm i standardów środowiska, wówczas gdy np. z analizy akustycznej bądź rozprzestrzeniania zanieczyszczeń do powietrza wynikają przekroczenia norm powietrza bądź klimatu akustycznego, bądź informacje przedstawione w dokumentacji załączonej do wniosku nie pozwalają na identyfikację skali tych emisji i ich wpływie na środowisko.

Według opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie zawartej w postanowieniu znak: WONS.4220.482.2025.JD z 16 lutego 2026 r., dokumentacja uzupełniająca do KIP obejmująca wyjaśnienia i dodatkowe informacje wymagane w wezwaniu RDOŚ stanowi istotne uzupełnienie materiału dowodowego w stopniu wystarczającym do dokonania oceny przedsięwzięcia na etapie postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach oraz umożliwiającym przeprowadzenie dalszej analizy wpływu inwestycji na środowisko.

Zgodnie z obowiązującym orzecnictwem opinia, o której mowa w art. 64 ust. 1 pkt 2 ustawy, nie jest wiążąca dla organu rozstrzygającego o konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na środowisko.[Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie z dnia 20 stycznia 2011 r., II SA/Lu 698/10, Lex nr 953316.]. Zgodnie z art. 64 ust. 5 cytowanej ustawy uoos to postanowienia w sprawie uzgodnień, o których mowa w ust. 1b-1d, wiążą organ prowadzący postępowanie w sprawie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Organ wydając przedmiotową decyzję uznał, iż informacje podane w dokumentacji przedsięwzięcia przedstawiły w sposób wystarczający dane o stopniu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, a w tym na środowisko przyrodnicze, gruntowo-wodne, klimat akustyczny i powietrze atmosferyczne. Dokonując analizy przedłożonej przez wnioskodawcę dokumentacji załączonej do wniosku organ ustalił, iż planowane przedsięwzięcie zostało zaprojektowane z zachowaniem zasad ochrony środowiska. Inwestycja nie przyczyni się do

negatywnych zmian lub nasilania się zmian klimatu w rejonie lokalizacji inwestycji. Ponadto inwestycja nie jest realizowana na obszarach Natura 2000 i nie powinna oddziaływać na przedmioty ochrony w tym obszarze.

W związku z art. 84 ust. 1 ustawy uoos – „w przypadku gdy nie została przeprowadzona ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach właściwy organ stwierdza brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.”

W związku z powyższym biorąc pod uwagę charakter przedsięwzięcia, opinie organów oraz uwarunkowania wymienione w art. 63 ust. 1 ustawy o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, organ orzekł o braku obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

Pouczenie

Od niniejszej decyzji służy stronie prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Szczecinie, za pośrednictwem Wójta Gminy Dobra w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

z up. Wójta Gminy
Kierownik Wydziału ds. Ochrony Środowiska

Zgodnie art. 72 ust. 3 i ust. 4 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko - 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.

Złożenie wniosku lub dokonanie zgłoszenia może nastąpić w terminie 10 lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna, o ile strona, która złożyła wniosek o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, lub podmiot, na który została przeniesiona ta decyzja, otrzymali, przed upływem terminu, o którym mowa w ust. 3, od organu, który wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach w pierwszej instancji, stanowisko, że aktualne są warunki realizacji przedsięwzięcia określone w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach lub postanowieniu, o którym mowa w art. 90 ust. 1, jeżeli było wydane. Zajęcie stanowiska następuje na wniosek uwzględniający informacje na temat stanu środowiska i możliwości realizacji warunków wynikających z decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach lub postanowienia, o którym mowa w art. 90 ust. 1, jeżeli było wydane. Wniosek, o którym mowa w zdaniu drugim, składa się do organu nie wcześniej niż po upływie 5 lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna.

Otrzymują:

1. Pełnomocnik WAIMEA 2 Sp. z o.o. – Pani Agnieszka Olek ECOGITO, ul. Strażacka 1, 66 - 330 Pszczew - AE:PL-54564-67826-JRTCT-31
2. Strony postępowania w formie obwieszczenia zgodnie z art. 49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego
3. aa.

Do wiadomości:

1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie, ul. Juliusza Słowackiego 2, 71- 434 Szczecin - AE:PL-50042-45472-DDTIF-21
2. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Policach, ul. Kresowa 14, 72-010 Police - AE:PL-39331-49573-SWWFS-33
3. Dyrektor PGW Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Szczecinie, ul. Mieszka I 33, 71-011 Szczecin - AE:PL-72579-99716-GUVIG-27

Załącznik nr 1 do decyzji znak; WOŚ.6220.18.2025.MMN z 6 maja 2026 r.

1. Planowane przedsięwzięcie polega na budowie centrum logistyczno – magazynowo – usługowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą w miejscowości Skarbimierzyce na działkach ewidencyjnych nr: 13/133, 13/134, 13/135, 13/34, 13/35 obręb Skarbimierzyce, gmina Dobra.
2. Planowana powierzchnia zainwestowania wyniesie 5,80 ha, w tym:
 - powierzchnia zabudowy: ok. 2,87 ha,
 - powierzchnie utwardzone: ok. 1,76 ha,
 - powierzchnia biologicznie czynna – ok. 1,17 ha.
3. Wjazd na teren zainwestowany odbywał się będzie z drogi krajowej nr 10 poprzez ul. Powieńną na działce o nr 14 obręb Skarbimierzyce. Z tej samej ulicy projektowany jest zjazd pożarowy.
4. Na analizowanym terenie planuje się budowę hali magazynowo – usługowo – produkcyjnej z infrastrukturą towarzyszącą. Projektowany obiekt może być wykorzystywany jako magazyn wysokiego składowania pod wynajem powierzchni dla prowadzenia działalności związanej z dystrybucją, sortowaniem, spedycją, hurtową sprzedażą artykułów przemysłowych i spożywczych. Proces obiegu asortymentu będzie przebiegał jak w przypadku typowych firm dystrybucyjnych: dowóz – przepakowanie - wywóz (wysyłka – funkcja dystrybucyjna, konfekcjonowanie, co packing). W obiekcie również prowadzone mogą być usługi gastronomii i handlu. Hala wykorzystywana będzie m.in. do przyjęcia, sortowania i dalszego przekazania przesyłek, do rozładunku i dostawie produktów do części magazynowych, gdzie artykuły będą podlegały czasowemu przechowywaniu do momentu dalszej dystrybucji i sprzedaży. Nie zakłada się magazynowania i przeładunku artykułów niepakowanych, emitujących zanieczyszczenia. Towar składowany będzie na europaletach w opakowaniach zbiorczych, na ogół zabezpieczonych folią. W części magazynowej zakłada się rozpakowywanie artykułów i ich konfekcję. Zakłada się możliwość wynajęcia powierzchni hali podmiotom z branży spożywczej i wyposażenia ich części w chłdnie i mroźnie. Obsługa odbywać się będzie przy pomocy wózków widłowych elektrycznych lub wózków ręcznych.
5. Na terenie zainwestowanym zaprojektowano utworzenie ok. 102 miejsca parkingowe dla pojazdów osobowych, ok. 50 miejsc postojowych dla pojazdów ciężarowych (doki - ok. 41 szt., bramy ok. 4 szt, miejsca parkingowe 5 szt.).

z up. Wójta Gminy
Kierownik Wydziału ds. Ochrony Środowiska