



Wójt Gminy Dobra

ul. Szczecińska 16a, 72-003 Dobra

Dobra, 23 stycznia 2026 r.

WOŚ.6220.3.2025.MMN

DECYZJA o środowiskowych uwarunkowaniach

Na podstawie art. 71 ust. 1, ust. 2 pkt 2, art. 75 ust. 1 pkt. 4 oraz art. 80 ust. 1, ust. 2, art. 82 ust. 1, ust. 3 i art. 85 ust. 1, ust. 2, 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 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.) - zwanej dalej uooś, a także § 3 ust. 1 pkt 55 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 wnioskodawców:

pełnomocników Urszulę Arciuszkiewicz-Rachutę i Marcina Rachutę

Wójt Gminy Dobra

- 1. Ustala środowiskowe uwarunkowania dla przedsięwzięcia pod nazwą:** „Budowa czterech wolnostojących budynków mieszkalnych, jednorodzinnych wraz z zagospodarowaniem

terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach nr 167/4, 167/5, 167/6 i 167/7, obręb 007 Łęgi, gmina Dobra.”

2. Określa:

1) rodzaj i miejsce realizacji przedsięwzięcia:

Przedsięwzięcie polega na budowie czterech wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną, na działkach nr 167/4, 167/5, 167/6 i 167/7, obręb 0007 Łęgi, gmina Dobra.

Wskazane przedsięwzięcie realizowane będzie na gruntach rolnych, o łącznej powierzchni 1,2064 ha (12 064 m²). Przyjęto, że cały wskazany areał zostanie przeznaczony pod planowaną inwestycję (tj. zajęty przez obiekty budowlane, niezbędną infrastrukturę techniczną oraz teren biologicznie czynny, w tym zieleń urządzoną, w ramach wyodrębnionych działek budowlanych). Zatem w wyniku realizacji planowanego przedsięwzięcia teren ten ulegnie przekształceniu. Zespół zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obejmować ma cztery budynki kubaturowe o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

W ramach przedmiotowego przedsięwzięcia planuje się realizację do 4 budynków kubaturowych mieszkalnych jednorodzinnych, jako odrębne projekty, realizowane indywidualnie przez poszczególnych właścicieli, w zależności od potrzeb, danego właściciela wyodrębnionej działki.

Zgodnie z przedstawioną dokumentacją przyjmuje się następujące parametry dla planowanej zabudowy dla pojedynczej parceli:

- funkcja zagospodarowania terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- wysokość zabudowy: do 9 m (do 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe);
- szerokość frontu elewacji: od 9 do 20 m;
- powierzchnia zabudowy kubaturowej: do 200 m² (ustalono wskaźnik zabudowy do 7 % powierzchni obszaru lokalizacji inwestycji)
- dachy pochyłe dwu- lub wielospadowe o nachyleniu: 22° - 45°;
- minimalna pow. biologicznie czynna: 60% powierzchni działki budowlanej;
- miejsca postojowe/parkingowe: do 2 miejsc – pow. max. do 26 m².

Na potrzeby realizacji przedsięwzięcia zakłada się wykonanie dla każdego budynku mieszkalnego (na poszczególnych działkach) indywidualnego ujęcia wody – studni. Jedna studnia zaopatrywać będzie jedno gospodarstwo domowe - jeden budynek mieszkalny. Studnie zaplanowano przy zachodniej granicy działek inwestycyjnych, tj. studnia wraz ze strefą ochroną o promieniu do 6 m, ma być zrealizowana w całości na danej działce.

Ścieki będą gromadzone w ramach szczelnych zbiorników na nieczystości płynne, które planuje się umieszczać pod ziemią przy drodze dojazdowej (wewnętrznej) – dz. nr 167/22 (KDW), skomunikowanej z drogą powiatową nr 3912Z (dz.163, obr. Łęgi).

2) istotne warunki wykorzystania terenu w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ochrony cennych

wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych i zabytków oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich:

- a) W zakresie ochrony powietrza przed nadmiernym zanieczyszczeniem oraz emisją hałasu do środowiska:
- Do prac realizacyjnych wykorzystywać tylko sprzęt sprawny pod względem technicznym oraz charakteryzujący się niską emisyjnością hałasu, wibracji i zanieczyszczeń do środowiska;
 - 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, tj. 18:00-22:00.
- b) W zakresie ochrony środowiska gruntowo – wodnego:
- Na etapie budowy racjonalnie gospodarować powierzchnią ziemi w obrębie planowanego przedsięwzięcia oraz w jego sąsiedztwie;
 - zachować reżim technologiczny stosując maszyny, pojazdy i urządzenia sprawne technicznie, bez wycieku oleju, płynów samochodowych, paliwa oraz utrzymanie czystości;
 - prace budowlane prowadzić w sposób zabezpieczający środowisko gruntowo-wodne przed ewentualnym zanieczyszczeniem substancjami ropopochodnymi;
 - teren budowy wyposażać w sorbenty do usuwania ewentualnych wycieków substancji ropopochodnych;
 - powstające ścieki bytowe gromadzić w przenośnych toaletach (np. toi-toi), a następnie przekazywać do opróżniania podmiotom posiadającym stosowne zezwolenia;
 - prace ziemne w zakresie wykonania fundamentów należy realizować pod nadzorem geologa, który obejmie m.in. ustalenie rzeczywistego stopnia zagęszczenia piasków warstwy I. W przypadku wystąpienia takiej konieczności należy wykonać dodatkowe otwory, sondowania DPL i badania laboratoryjne w zakresie podstawowym – co ma służyć minimalizacji potencjalnego negatywnego oddziaływania na środowisko gruntowo-wodne;
 - planowane do wykonania studnie zlokalizować zgodnie z zaleceniami wskazanymi w opracowaniach dot. oceny warunków hydrogeologicznych terenu inwestycyjnego, stanowiących załączniki nr 4.1. oraz 4.2. do raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko. Powyższe ma na celu zapobieżenie wyjściu zasięgu leja depresji poza teren inwestycji;
 - na etapie eksploatacji wprowadzić zabezpieczenia chroniące studnię pod względem jakościowym i ilościowym, a teren wokół studni zabezpieczyć przed dostępem osób niepowołanych;
 - wody opadowe i roztopowe odprowadzać w sposób uniemożliwiający przedostawanie się ich do urządzeń służących do poboru wody;
 - teren sąsiadujący ze studniami zagospodarować zielenią;
 - ścieki odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu włączenia do sieci kanalizacyjnej;
 - przestrzegać przepisów dotyczących prawidłowego funkcjonowania, częstotliwości opróżniania oraz ogólnego funkcjonowania zbiorników bezodpływowych.

- c) W zakresie gospodarki odpadami:
- zapobiegać powstawaniu odpadów lub ograniczać ilość wytwarzanych odpadów, zapobiegać ich negatywnemu oddziaływaniu poprzez ich selektywne magazynowanie w wyznaczonych, oznakowanych miejscach i specjalnych pojemnikach oraz zapewnić odzysk lub unieszkodliwienie odpadów poprzez podmioty posiadające stosowne uregulowania w zakresie gospodarowania odpadami.
- d) W zakresie ochrony przyrody:
- Prace budowlane i ziemne realizować poza okresem lęgowym ptaków lub po przeprowadzeniu oględzin terenu przez specjalistę przyrodnika i wykluczeniu prowadzenia lęgów przez ptaki;
 - w trakcie prac budowlanych należy zabezpieczyć wykopy oraz prowadzić ich regularne przeglądy pod kątem obecności w nich zwierząt. W przypadku stwierdzenia uwięzienia zwierząt należy je bezzwłocznie odłowić i przenieść do odpowiedniego dla danego gatunku siedliska, znajdującego się poza zasięgiem oddziaływania inwestycji;
 - zaplecze budowy usytuować poza zasięgiem koron drzew sąsiadujących z miejscem realizacji przedsięwzięcia;
 - drzewa znajdujące się w obrębie placu budowy i jego bezpośrednim sąsiedztwie należy zabezpieczyć, np. poprzez zastosowanie odeskowania lub osłon zabezpieczających przed uszkodzeniami mechanicznymi, a po zakończeniu prac wykonać demontaż.
- 3) wymagania dotyczące ochrony środowiska konieczne do uwzględnienia w dokumentacji wymaganej do wydania decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1, w szczególności w projekcie budowlanym, w przypadku decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 pkt 1, 10, 14, 18, 23, 26, 27 i 29;**
- a) Uwzględnić uwarunkowania określone w pkt 2.2) niniejszej decyzji,
 - b) Prowadzić nadzór i kontrolę prac budowlanych.
 - c) W momencie zaistnienia możliwości technicznych – tj. po wykonaniu rozbudowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w ulicy Na Świdwie – projektowane budynki należy przyłączyć do ww. sieci.
 - d) Do momentu zaistnienia możliwości technicznych umożliwiających podłączenie do sieci kanalizacyjnej ścieki bytowe gromadzić w szczelnych zbiornikach bezodpływowych i regularnie przekazywać do oczyszczalni ścieków.
- 4) Wymogi w zakresie przeciwdziałania skutkom awarii przemysłowych, w odniesieniu do przedsięwzięć zaliczanych do zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku - Prawo Ochrony Środowiska.**
- Przedsięwzięcie nie kwalifikuje się do zakładów o dużym ani o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w art. 248 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647 z późn. zm.).
- 5) Wymogi w zakresie ograniczania transgranicznego oddziaływania na środowisko w odniesieniu do przedsięwzięć, dla których przeprowadzono postępowanie**

w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko - planowane przedsięwzięcie nie będzie powodować transgranicznego oddziaływania na środowisko, w związku z tym nie przeprowadzono postępowania w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko.

3. Nie nakładam obowiązku:

- 1) Przedstawienia analizy porealizacyjnej.
- 2) Wykonania kompensacji przyrodniczej.
- 3) Utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania.
- 4) Monitorowania oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.
- 5) Przeprowadzenia ponownej oceny oddziaływania 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, 10, 14 i 18 uoóś.

Uzasadnienie

W dniu 17 marca 2025 r. do Urzędu Gminy Dobra wpłynął wniosek o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowego przedsięwzięcia podpisany przez Pana Marcina Rachutę, występującego na podstawie pełnomocnictwa udzielonego mu przez wnioskodawców. Tego samego dnia wpłynęło uzupełnienie wniosku, podpisane przez Panią Urszulę Arciuszkiewicz-Rachutę, w którym dokonano sprostowania zapisów w Karcie Informacyjnej Przedsięwzięcia (zwanej dalej KIP) w zakresie nazwy przedsięwzięcia i udziale powierzchni biologicznie czynnej.

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 trzy pełnomocnictwa z 19 grudnia 2024 r., potwierdzenie wniesienia opłaty skarbowej za wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach i opłaty za złożone pełnomocnictwa.

Na potrzeby postępowania uzyskano z Wydziału ds. Rozwoju Urzędu Gminy Dobra w piśmie z dnia 4 kwietnia 2025 r. znak: WR.6724.66.2025.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 55 lit b, tj. zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą nieobjętej ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2026 r. poz. 13), lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy.

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 stron postępowania jest więcej niż 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 10 kwietnia 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, wskazanego w piśmie z 10 kwietnia 2025 r., nadesłanym przez Panią Urszulę Arciuszkiewicz-Rachutę, o kierowaniu korespondencji wyłącznie na jej adres.

W oparciu o art. 64 ust. 1 i 2 uoos Wójt Gminy Dobra zwrócił się z wnioskiem z 10 kwietnia 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 toku postępowania w odpowiedzi na powyższe uzyskano opinie:

- Dyrektora PGW Wody Polskie Zarządu Zlewni w Szczecinie w piśmie z 23 kwietnia 2025 r. znak: SS.ZZŚ.4901.66.2025.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 wraz z uzupełnieniem. 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.9022.2.17.2025 z 28 kwietnia 2025 r., w której nie stwierdził potrzeby

przeprowadzenia oceny o oddziaływaniu na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia.

- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie w postanowieniu znak: WONS.4220.157.2025.MM z 9 maja 2025 r., w którym stwierdził, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko i uzgodnił zakres raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko.

W wyniku analizy całości dokumentacji, w tym ww. opinii organów ochrony środowiska Wójt Gminy Dobra wydał postanowienie znak:WOŚ.6220.3.2025.MMN z 13 czerwca 2025 r. w którym nałożył obowiązek przeprowadzenia oceny o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko i ustalił zakres raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko zgodny z art.66 uoos i zaleceniami zawartymi w postanowieniu RDOŚ w Szczecinie z 9 maja 2025 r.

Obwieszczeniem Wójta Gminy Dobra z 13 czerwca 2025 r. poinformowano strony poprzez udostępnienie go na tablicy ogłoszeń w urzędzie oraz stronie Biuletynu Informacji Publicznej o wydanym postanowieniu i możliwości wniesienia zażalenia. We wskazanym terminie 7 dni nie wpłynęło zażalenie na postanowienie.

Dnia 2 lipca 2025 r. do Urzędu Gminy Dobra wpłynął raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia, opracowany przez Panią Urszulę Arciuszkiewicz-Rachutę wraz z zespołem.

W oparciu o art. 77 ust. 1 ustawy uoos Wójt Gminy Dobra zwrócił się z wnioskiem z 8 lipca 2025 r. do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie o uzgodnienie warunków realizacji przedsięwzięcia, przesyłając w załączeniu m.in. przedłożony raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko.

Obwieszczeniem z 8 lipca 2025 r. zamieszczonym na tablicach ogłoszeń i stronie BIP Urzędu Gminy Dobra, Wójt Gminy Dobra poinformował o powyższym stronie postępowania.

Zgodnie z art. 77 ust.1 pkt 2 i pkt 4 uoos organ nie występuje o wydanie opinii do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego i wydanie uzgodnienia do Dyrektora PGW Wody Polskie w przypadku przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko jeśli organy te wyraziły wcześniej opinię, że nie zachodzi potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Jednocześnie zgodnie z art. 36 § 1 ustawy kpa obwieszczeniem z 8 lipca 2025 r. Wójt Gminy Dobra zawiadomił strony postępowania o tym, że postępowanie nie może być zakończone w ustawowo określonym terminie i wskazał przewidywany termin zakończenia postępowania do 28 listopada 2025 r. Przesunięcia terminu dokonano z uwagi na konieczność zapewnienia udziału społeczeństwa w prowadzonym postępowaniu oraz potrzebę uzyskania uzgodnienia RDOŚ w Szczecinie.

Postanowieniem z 1 września 2025 r., znak: WONS.4221.63.2025.MF, Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie nie uzgodnił warunków realizacji przedsięwzięcia. W uzasadnieniu swojego stanowiska RDOŚ w Szczecinie dokonał analizy przedsięwzięcia w kształcie oraz parametrach opisanych w raporcie i wskazał m.in., że realizacja i eksploatacja analizowanego przedsięwzięcia związana będzie z podjęciem działań mogących, osobno lub

w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, co stanowi naruszenie art. 33 ww. ustawy o ochronie przyrody.

Po otrzymaniu niezbędnych uzgodnień i opinii Wójt Gminy Dobra wypełniając obowiązek ustawowy określony w art. 33 ust. 1, art. 79 ust. 1, w związku z art. 3 ust. 1 pkt. 11 uoos, obwieszczeniem z 4 września 2025 r. zawiadomił społeczeństwo o przystąpieniu do przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko i możliwości zapoznania się z dokumentacją sprawy, składania uwag i wniosków w formie pisemnej, elektronicznej i ustnej - w terminie 30 dni. Obwieszczenie zostało zamieszczone na tablicy ogłoszeń w urzędzie, stronie BIP Urzędu Gminy Dobra oraz tablicy ogłoszeń w miejscowości Łęgi.

Dnia 16 września 2025 r. wpłynął wniosek pełnomocnika stron - Pani Urszuli Arciuszkiewicz-Rachuty, o zawieszenie postępowania w związku z zaistnieniem nowych okoliczności w sprawie i koniecznością uzupełnienia materiału dowodowego.

Wójt Gminy Dobra na podstawie art. 49 kpa, w związku z art. 98 § 1 poinformował strony postępowania w obwieszczeniu z 26 września 2025 r. o wpływie wniosku w sprawie zawieszenia postępowania. W treści obwieszczenia wskazano, że zgodnie z art. 98 § 1 kpa organ administracji publicznej może zawiesić postępowanie, jeżeli wystąpi o to strona, na której żądanie postępowanie zostało wszczęte, a nie sprzeciwiają się temu inne strony oraz nie zagraża to interesowi społecznemu. Z uwagi na powyższe poinformowano strony o przysługującym im prawie zgłoszenia sprzeciwu w terminie 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia. We wskazanym terminie nie wpłynął żaden sprzeciw. Postanowieniem z 20 października 2025 r. Wójt Gminy Dobra zawiesił postępowanie w sprawie uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Dnia 20 października 2020 r. do urzędu wpłynął wniosek Pani Urszuli Arciuszkiewicz-Rachuty, w którym przekazała skorygowany raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko. We wniosku pełnomocnik zwróciła się o ponowne uzgodnienie przedsięwzięcia, przy uwzględnieniu naniesionych zmian w treści dokumentu. Nowy wariant przedsięwzięcia zakładał zmniejszenie powierzchni zabudowy kubaturowej do 200 m² (wskaźnik zabudowy do 7% powierzchni obszaru lokalizacji inwestycji).

Postanowieniem z 29 października 2025 r. Wójt Gminy Dobra na podstawie art. 98 § 2 i art. 101 kpa postanowił podjąć zawieszone postępowanie na wniosek strony. -O powyższym organ poinformował strony postępowania w obwieszczeniu zamieszczonym na tablicach ogłoszeń i stronie BIP Urzędu Gminy Dobra.

W oparciu o art. 77 ust. 1 ustawy uoos, Wójt Gminy Dobra ponownie zwrócił się wnioskiem z 29 października 2025 r. do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie o uzgodnienie warunków realizacji przedsięwzięcia, przesyłając w załączeniu skorygowany raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, z naniesionymi w treści zmianami dotyczącymi parametrów przedsięwzięcia.

Wójt Gminy Dobra w związku z dokonaniem zmian w raporcie i koniecznością ponownego wystąpienia o uzgodnienie warunków realizacji przedsięwzięcia do RDOŚ w Szczecinie, w kolejnym obwieszczeniu z 3 listopada 2025 r. na podstawie art. 33 ust. 1, art. 79 ust. 1,

w związku z art. 3 ust. 1 pkt. 11 uooś zawiadomił społeczęstwo o przystąpieniu do przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko i możliwości zapoznania się z dokumentacją sprawy, składania uwag i wniosków w formie pisemnej, elektronicznej i ustnej - w terminie 30 dni. Obwieszczenie zostało zamieszczone na tablicy ogłoszeń w urzędzie, stronie BIP Urzędu Gminy Dobra oraz tablicy ogłoszeń w miejscowości Łęgi. We wskazanym terminie nie wpłynęły żadne uwagi i wnioski.

Ostatecznie Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie w postanowieniu znak: WONS.4221.63.2025.MF z 21 listopada 2025 r. uzgodnił realizację ww. przedsięwzięcia i jednocześnie określił istotne warunki korzystania ze środowiska, które zostały wpisane w punkcie 2, podpunkt 2 i 3 oraz punkcie 3 niniejszej decyzji.

Obwieszczeniem z 1 grudnia 2025 r. na podstawie art. 36 § 1 i art. 49 kpa, Wójt Gminy Dobra powiadomił strony postępowania, o przedłużeniu terminu załatwienia sprawy do 27 lutego 2026 r., z uwagi na konieczność zapewnienia udziału społeczęstwa w prowadzonym postępowaniu i skomplikowany charakter sprawy. Ponadto odrębnym pismem poinformowano wnioskodawców o przedłużeniu terminu załatwienia sprawy.

Na podstawie art. 10 i art. 49 kpa, Wójt Gminy Dobra poinformował strony postępowania o możliwości zapoznania z aktami sprawy i wypowiedzenia się co do prowadzonego postępowania przed wydaniem decyzji, w terminie 7 dni od dnia otrzymania zawiadomienia. Obwieszczenie z 17 grudnia 2025 r. udostępniono na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Gminy Dobra oraz stronie Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Dobra. Ponadto odrębnym pismem poinformowano wnioskodawców o możliwości składania uwag i wniosków. We wskazanym terminie nie wpłynęły żadne wnioski i uwagi od stron postępowania.

Zgodnie z art. 85 ust. 2 pkt 1 ustawy uooś uzasadnienie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach powinno zawierać, w przypadku gdy została przeprowadzona ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko:

- a) informacje o przeprowadzonym postępowaniu wymagającym udziału społeczęstwa oraz o tym, w jaki sposób zostały wzięte pod uwagę, i w jakim zakresie zostały uwzględnione uwagi i wnioski zgłoszone w związku z udziałem społeczęstwa;
- b) informacje, w jaki sposób zostały wzięte pod uwagę i w jakim zakresie zostały uwzględnione:
 - ustalenia zawarte w raporcie o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko,
 - uzgodnienia i opinie organów, o których mowa w art. 77 ust. 1 uooś,
 - wyniki postępowania w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko, jeżeli zostało przeprowadzone;
- c) uzasadnienie stanowiska, o którym mowa w art. 82 ust. 1 pkt 4 uooś.

Zamierzenie inwestycyjne dotyczy terenu rolnego: roli klasy V, oznaczonego ewidencyjnie jako RV. Teren inwestycji leży wśród kompleksu gruntów rolnych, stanowiących ewidencyjnie rolę klasy V i VI (grunty orne) i pastwisk kl. IV oraz grunty budowlane (B), rozciągających się pomiędzy ul. Na Świdwie, a podmokłym nieużytkiem (na zachodzie).

Na etapie prac budowlanych będą wykorzystywane surowce i materiały używane przy tego rodzaju przedsięwzięciach. Wykonanie powyższych prac przy użyciu maszyn z silnikami

spalinowymi, urządzeń i narzędzi oraz pojazdów transportowych dostarczających na teren budowy poszczególnych elementów niezbędnych do zrealizowania przedsięwzięcia, będzie wiązało się z powstaniem takich uciążliwości, jak emisja zanieczyszczeń do powietrza, czy emisja hałasu do środowiska.

W celu ograniczenia w fazie budowy ww. uciążliwości należy stosować niezbędne środki techniczne i organizacyjne utrzymujące plac budowy w czystości oraz ograniczające emisję pyłu i hałasu. W przypadku poruszania się pojazdów transportowych po powierzchniach nieutwardzonych należy ograniczać prędkość jazdy, w celu zminimalizowania pylenia wtórnego z tych powierzchni. Należy minimalizować również czas pracy silników na najwyższych obrotach. Kruszywo i inne materiały charakteryzujące się właściwościami sypkimi (pylistymi), podczas transportu powinny być odpowiednio zabezpieczone. Prace budowlane należy prowadzić wyłącznie w porze dziennej. Przy zastosowaniu przez inwestora ww. warunków, etap realizacji inwestycji nie powinien znacząco oddziaływać na środowisko, a ewentualne uciążliwości będą krótkotrwałe i ustaną wraz z zakończeniem tego etapu.

Użytkowanie planowanego terenu do celów mieszkaniowych nie będzie skutkowało oddziaływaniem naruszającym standardy jakości środowiska w zakresie hałasu do środowiska i zanieczyszczeń do powietrza. Źródłem emisji hałasu będą przejazdy samochodów osobowych. Emisja substancji gazowych spowodowana będzie ruchem samochodowym na terenie zabudowy oraz ogrzewaniem budynków. Będą to krótkotrwałe i lokalne oddziaływania, typowe dla funkcjonowania obiektów mieszkalnych.

Biorąc pod uwagę przedstawione wielkości emisji zanieczyszczeń do powietrza, w tym gazów cieplarnianych, należy stwierdzić, że planowana inwestycja nie będzie wywierała również znacząco negatywnego wpływu na klimat. Planowana inwestycja zostanie zrealizowana w sposób wykazujący odporność na ekstremalne zjawiska wynikające ze zmian klimatu. Przedsięwzięcie nie jest narażone na powodzie, podtopienia oraz osuwanie się mas ziemi i w takim zakresie nie zachodzi konieczność podejmowania rozwiązań projektowych, związanych z adaptacją do zmian klimatycznych. Realizacja inwestycji nie przyczyni się również do powstawania lub nasilenia się zmian klimatycznych, które mogłyby powodować powstawanie zjawisk ekstremalnych.

W fazie budowy ingerencja w środowisko gruntowo-wodne nastąpi podczas wykonania wykopów. Powstające w trakcie realizacji inwestycji ścieki bytowe będą gromadzone w przenośnych toaletach, a następnie przekazywane specjalistycznej firmie.

Zaopatrzenie w wodę nastąpi poprzez eksploatację studni. W toku postępowania wnioskodawca przedstawił dokumentację potwierdzającą planowane przystąpienie przez organ gminy do realizacji sieci wodociągowej i kanalizacyjnej na analizowanym terenie – tym samym planowane budynki docelowo zostaną podłączone do ww. sieci.

Wody opadowe z planowanej inwestycji pochodzące z terenów utwardzonych oraz dachów będą zbierane do zbiorników retencyjnych i wykorzystywane do podlewania zielonej części terenu stanowiącej powierzchnie biologicznie czynną.

W celu ograniczenia negatywnego wpływu na środowisko gruntowo-wodne, wszystkie prace budowlane należy wykonywać z zastosowaniem sprzętu w dobrym stanie technicznym

oraz wszelkie prace ziemne wykonywać ze szczególną ostrożnością, w sposób zapewniający ochronę gruntu przed zanieczyszczeniem, w szczególności substancjami ropopochodnymi. Z uwagi na zastosowanie zaplanowanych rozwiązań oraz zabezpieczeń uniemożliwiających przedostanie się zanieczyszczeń do środowiska gruntowo-wodnego, realizacja zamierzonej inwestycji nie powinna doprowadzić do pogorszenia stanu wód i ekosystemów od wód zależnych.

W wyniku planowanych prac budowlanych powstaną odpady związane z użytkowaniem sprzętu budowlanego oraz funkcjonowaniem zaplecza socjalnego dla pracowników. Powstające odpady będą magazynowane w sposób selektywny w kontenerach lub pojemnikach, a następnie będą przekazywane podmiotom uprawnionym. Wydobyta gleba zostanie wykorzystana do celów budowlanych w stanie naturalnym. W związku z funkcjonowaniem budynków mieszkalnych będą powstawały głównie odpady zmieszane komunalne, które będą selektywnie gromadzone, a następnie odbierane przez firmy posiadające stosowne zezwolenia.

Zgodnie z przedłożoną dokumentacją – w celu dodatkowego ograniczenia potencjalnych oddziaływań na środowisko - prace ziemne w zakresie wykonania fundamentów będą pod nadzorem geologa, który obejmie m.in. ustalenie rzeczywistego stopnia zagęszczenia piasków warstwy I. W przypadku wystąpienia takiej konieczności wykonane zostaną dodatkowe otwory, sondowania DPL i badania laboratoryjne w zakresie podstawowym.

Ponadto, planowane do wykonania studnie należy zlokalizować zgodnie z zaleceniami wskazanymi w opracowaniach dot. oceny warunków hydrogeologicznych terenu inwestycyjnego, stanowiących załączniki nr 4.1. oraz 4.2. do raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko (z 17.10.2025 r.) – powyższe ma na celu zapobieżenie wyjściu zasięgu leja depresji poza teren inwestycji.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie w postanowieniu znak: WONS.4221.63.2025.MF z 21 listopada 2025 r., w którym uzgodnił realizację ww. przedsięwzięcia, zwrócił szczególną uwagę na fakt, iż przedmiotowe przedsięwzięcie zlokalizowane będzie w granicach obszaru Natura 2000 Jezioro Świdwie PLB320006, który pomimo stosunkowo niewielkich rozmiarów, stanowi ważny elementem korytarza ekologicznego ptaków. Jej centralnym punktem jest płytkie, eutroficzne jezioro Świdwie, pełniące funkcję ważnej ostoi ptaków wodno-błotnych, zarówno lęgowych jak i przelotnych.

Obserwowano tu co najmniej 40 gatunków z Załącznika I Dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2009/147/WE z dnia 30 listopada 2009 r. w sprawie ochrony dzikiego ptactwa (Dz. U. UE. L. z 2010 r., Nr 20, str. 7 z późn. zm.).

W opinii RDOŚ w Szczecinie ocena oddziaływania realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia na ww. obszar Natura 2000 stanowiła podstawową płaszczyznę wymagającą analizy w ramach przedmiotowego postępowania.

Dla ww. obszaru obowiązuje plan zadań ochronnych przyjęty na mocy Zarządzenia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 29 kwietnia 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Jezioro Świdwie PLB320006 (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2014 r. poz. 1924; zm. Dz. Urz. Woj.

Zachodniopomorskiego z 2017 r. poz. 1515). Zgodnie z ww. aktem prawa miejscowego przedmiotami ochrony ww. obszaru Natura 2000 są: Perkoz rdzawoszyi *Podiceps griseogenus*, Bocian czarny *Ciconia nigra*, Bocian biały *Ciconia ciconia*, Gęś zbożowa *Anser fabalis*, Gęś białoczarna *Anser albifrons*, Gęgawa *Anser anser*, Krakwa *Anas strepera*, Kania czarna *Milvus migrans*, Kania ruda *Milvus milvus*, Bielik *Haliaeetus albicilla*, Orlik krzykliwy *Aquila pomarina*, Rybołów *Pandion haliaetus*, Kropiatka *Porzana porzana*, Zielonka *Porzana parva*, Wodnik *Rallus aquaticus*, Żuraw *Grus grus*, Rybitwa czarna *Chlidonias niger* oraz Podróżniczek *Luscinia svecica*.

Oceniając oddziaływanie planowanej inwestycji na ww. obszar Natura 2000 przeanalizowano opracowania przyrodnicze znajdujące się w zasobach RDOŚ w Szczecinie, tj. materiały podstawowe sporządzone na potrzeby ustanowienia planu zadań ochronnych; opracowania przyrodnicze sporządzone w związku z realizacją projektu pn. Inwentaryzacja cennych siedlisk przyrodniczych kraju, gatunków występujących w ich obrębie oraz stworzenie Banku Danych o Zasobach Przyrodniczych (dalej jako Bank Danych) oraz opracowanie pn. Waloryzacja przyrodnicza gminy Dobra (ECO-Expert, Szczecin 2023).

Wszystkie ww. opracowania wskazały na istotną wartość przyrodniczą (w szczególności ornitologiczną) terenów zlokalizowanych w sąsiedztwie miejsca projektowanej zabudowy. Szczególna koncentracja występowania awifauny ma miejsce w obrębie podmokłego nieużytku zlokalizowanego w kierunku zachodnim (obszar związany z przebiegiem ciekun *Gunica* oraz zaproponowany do objęcia ochroną w formie użytku ekologicznego) oraz w obrębie rozlewiska zlokalizowanego w kierunku północno-wschodnim (związanego z przebiegiem ciekun – Kanał Łęgi – Bolków).

Materiały podstawowe sporządzone na potrzeby PZO wskazują, że ww. obszary wykorzystywane są przez następujące gatunki: żuraw, wodnik, kropiatka, krakwa, perkoz rdzawoszyi czy gęś gęgawa. Dane z inwentaryzacji sporządzonych na potrzeby Banku Danych wskazują na bytowanie na analizowanym obszarze wodnika, podróżniczka, żurawia, błotniaka stawowego, kropiatki czy krakwy. Z kolei w ramach Waloryzacji na analizowanym terenie odnotowano występowanie m.in. wodnika, podróżniczka, gęgawy, błotniaka stawowego, kropiatki, krakwy czy żurawia. Teren inwestycyjny zlokalizowany jest więc pomiędzy ww. obszarami wykazującym istotną wartość przyrodniczą. Najistotniejsze w przedmiotowej sprawie pozostaje, że tereny sąsiednie charakteryzują się jednak zupełnie odmienną charakterystyką przyrodniczą aniżeli teren inwestycyjny (bezpośrednio przeznaczony pod zabudowę).

Przedstawione w raporcie o oś informacje w zakresie specyfiki geologicznej oraz hydrogeologicznej (w tym poziomun wód gruntowych) wskazują na zupełnie inną charakterystykę terenu – który nie wykazuje cech rozlewiska czy obszarów stale bądź okresowo podmokłych. Tym samym realizacja i eksploatacja zabudowy nie wpłynię w sposób znacząco negatywny na lokalne ekosystemy.

Ponadto uwzględniając lokalizację terenu inwestycyjnego w granicach ostoi ptasiej – należało poddać szczególnej analizie potencjalne oddziaływanie na ornitofaunę. Przedstawiona w ramach raportu o oś inwentaryzacja awifaunistyczna również wskazuje na

wartość przyrodniczą głównie terenu sąsiadującego z planowaną inwestycją. W ww. opracowaniu wskazano m.in. na stronie 9 cyt.: „Podczas prowadzonych badań, od czerwca 2024 do maja 2025, na obszarze planowanej inwestycji oraz w buforze badań stwierdzono łącznie 591 osobników ptaków z 47 gatunków (22 niewróblowych Nonpasseriformes oraz 25 wróblowych Passeriformes)”. „...Dziesięć ze stwierdzonych gatunków widnieje w I załączniku Dyrektywy Ptasiej. Są to łabędź krzykliwy *Cygnus cygnus*, bąk *Botaurus stellaris*, bielik *Haliaeetus albicilla*, kania ruda *Milvus milvus*, trzmielojad *Pernis apivorus*, błotniak stawowy *Circus aeruginosus*, kropiatka Porzana porzana, żuraw *Grus grus*, lerka *Lullula arborea* oraz gąsiorek *Lanius collurio*.”

Jak wykazał RDOŚ w Szczecinie w opracowaniu znajdują również potwierdzenie konkluzje co do charakteru terenów otaczających teren inwestycyjny – wskazano, że w kierunku zachodnim zlokalizowane jest rozlewisko, zaś w kierunku północnym i zachodnim trzcinowisko. Obszary te były miejscem obserwacji, nasłuchów bądź stanowiły kierunek migracji zinwentaryzowanej ornitofauny. Co do wskazanej w inwentaryzacji ornitologicznej, stanowiącej załącznik do raportu ooś, liczby obserwacji w granicach terenu inwestycji i najbliższej okolicy w odniesieniu do poszczególnych gatunków warto odnotować ich niewielką obecność w cyklu obserwacji, np.: 33 obserwacje gęgawy; 17 obserwacji wodnika czy 85 obserwacji żurawia. Należy również wskazać na obserwacje gatunków szponiastych, w tym bielika (3 obserwacje), kani rudej (2 obserwacje) czy błotniaka stawowego (6 obserwacji). Zgodnie z konkluzją zawartą w inwentaryzacji ornitologicznej: Inwestycja ta nie powinna wpłynąć negatywnie na lokalną awifaunę, ponieważ omawiany obszar został już częściowo przekształcony i podzielony płotem, co można zauważyć na fotografiach. Niektóre działki są odwiedzane przez właścicieli, na których są prowadzone prace porządkowe, np. koszenie trawników czy sadzenie rabat z roślinami. Mimo to, niektóre gatunki ptaków wyprowadzały lęg. Tereny sąsiadujące są miejscami przeznaczonym pod inwestycję to mozaika różnych obszarów podmokłych, pastwisk, łąk czy obszarów leśnych. Część ze stwierdzonych gatunków była zidentyfikowana po głosie poza działkami przeznaczonymi pod inwestycję.

Uwzględniając zasadę przezorności – prace budowlane i ziemne realizować należy poza okresem lęgowym ptaków lub po przeprowadzeniu oględzin terenu przez specjalistę przyrodnika i wykluczeniu prowadzenia lęgów przez ptaki.

W ramach inwentaryzacji przeprowadzono również analizę oddziaływania na przedmioty ochrony, w tym bielika, żurawia, lerkę, gąsiorka, gęgawę, łabędzia krzykliwego, kanię rudą, wodnika oraz kropiatkę. W przypadku pierwszego z ww. gatunków stwierdzono, że na terenie inwestycji oraz w jego najbliższym otoczeniu nie występują miejsca potencjalnie sprzyjające gniazdowaniu oraz żerowaniu dla tego gatunku, dlatego inwestycja nie przyniesie negatywnego oddziaływania na ten przedmiot ochrony. Z kolei w kontekście żurawia na podstawie wykonanych obserwacji uznano, że obszar inwestycji nie stanowi dogodnego miejsca do gniazdowania i koncentracji w czasie migracji. W odniesieniu do lerki i gąsiorka autor inwentaryzacji wskazuje, że w obrębie terenu inwestycyjnego brak jest miejsc potencjalnie sprzyjających gniazdowaniu tych gatunków, osobniki obserwowano co najwyżej w ramach lokalnych migracji – stąd inwestycja nie przyniesie negatywnego oddziaływania na

ww. przedmioty ochrony. Bezpośrednio w granicach terenu inwestycyjnego brak jest również zbiorników wodnych oraz nawet tymczasowych zastoisk wodnych – stąd też obszar ten nie stanowi szczególnie atrakcyjnego miejsca bytowania czy odpoczynku (a tym bardziej łągów) dla gęgawy czy łabędzia krzykliwego. W związku z powyższym również oddziaływanie inwestycji również na te przedmioty ochrony zostało ocenione jako nieistotne.

Kolejne gatunki poddane analizie do kropiatka oraz wodnik, w odniesieniu do których wskazano brak w granicach terenu inwestycyjnego siedlisk łągowych czy miejsc sprzyjających bytowaniu ww. gatunków. Z kolei kanię rudą zaobserwowano wyłącznie w trakcie przelotu nad obszarem inwestycyjnym – co wskazuje na brak atrakcyjnych miejsc żerowiskowych.

W nawiązaniu do przedstawionej analizy należy uznać, że realizacja i eksploatacja przedsięwzięcia nie będzie wpisywać się w istniejące oraz potencjalne zagrożenia wyznaczone dla poszczególnych przedmiotów ochronny, a tym samym nie zagrazi również możliwości realizacji obowiązujących celów ochrony wynikających z PZO.

W związku z powyższym RDOŚ w Szczecinie wskazał, że realizacja i eksploatacja projektowanej zabudowy nie będzie również oddziaływać w sposób znacząco negatywny na spójność i integralność sieci obszarów Natura 2000.

W tym kontekście należało przeanalizować w szczególności potencjalne oddziaływanie na obszary rozlewisk zlokalizowanych w kierunku zachodnim oraz północno-wschodnim od terenu inwestycyjnego, które w sensie przyrodniczym stanowią pewną całość i wspólny ekosystem związany z występowaniem licznych i cennych gatunków ptaków.

Przedstawione w raporcie o oś informacje wskazują na istotnie odmienny charakter terenu przeznaczanego pod zabudowę w porównaniu do sąsiadujących terenów podmokłych. Działki inwestycyjne charakteryzują się innym składem gatunkowym występującej roślinności, jak również odmienną specyfiką warunków gruntowowodnych. Ponadto działki inwestycyjne położone są wyżej aniżeli opisywane wcześniej sąsiadujące rozlewiska i terenu podmokłe. Tym samym należy wskazać, że teren przeznaczony pod zabudowę nie stanowi integralnej części sąsiadujących ekosystemów wodnych, jak również nie wykazuje jakichkolwiek, istotnych w kontekście przyrodniczym, powiązań.

Specyfika terenu, jak również zakres i skala przedsięwzięcia – uwzględniając zmniejszoną powierzchnię zabudowy oraz planowane docelowo przyłączenie do sieci wodociągowej – stanowią wystarczające przesłanki do uznania, że planowane przedsięwzięcie nie wpłynie znacząco negatywnie na ekosystemy wodne i wodno-błotne charakteryzujące obszar Natura 2000 Jezioro Świdwie PLB320006. Nie przewiduje się zatem możliwości wystąpienia oddziaływań na ww. obszar zarówno w kontekście oddziaływania na przedmioty ochrony, jak również spójność i integralność sieci obszarów Natura 2000.

W przypadku stwierdzenia uwięzienia zwierząt należy je bezzwłocznie odłowić i przenieść do odpowiedniego dla danego gatunku siedliska, znajdującego się poza zasięgiem oddziaływania inwestycji. Z kolei w celu ochrony zadrzewień występujących na terenie inwestycyjny i w jego bezpośrednim sąsiedztwie, zaplecze budowy należy usytuować poza zasięgiem koron drzew sąsiadujących z miejscem realizacji przedsięwzięcia. Dodatkowo drzewa znajdujące się w obrębie placu budowy i jego bezpośrednim sąsiedztwie należy

zabezpieczyć, np. poprzez zastosowanie odeskowania lub osłon zabezpieczających przed uszkodzeniami mechanicznymi, a po zakończeniu prac wykonać demontaż.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie uznał, iż w oparciu o informacje zawarte w przedłożonych materiałach oraz mając na uwadze charakter przedsięwzięcia i jego lokalizację w znacznej odległości od granic państwa, nie wystąpi potrzeba przeprowadzenia postępowania w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko projektowanego przedsięwzięcia. Przedłożone na etapie przedmiotowego postępowania administracyjnego informacje na temat planowanego przedsięwzięcia, a także dane na temat uwarunkowań występujących w miejscu realizacji inwestycji oraz w jego sąsiedztwie, pozwoliły oszacować bezpośrednio i pośrednio skutki oddziaływania przedmiotowej inwestycji na środowisko, a także określić warunki umożliwiające jednocześnie realizację inwestycji oraz zabezpieczenie poszczególnych komponentów środowiska przed wpływem ze strony inwestycji. Mając zatem powyższe na uwadze przeprowadzenie ponownej oceny oddziaływania planowanej inwestycji na środowisko przed przystąpieniem do użytkowania nie jest uzasadnione.

Dyrektor PGW Wody Polskie Zarządu Zlewni w Szczecinie w piśmie z 23 kwietnia 2025 r., znak: SS.ZZŚ.4901.66.2025.MTW, w którym nie stwierdził konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko zaznaczył, że 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 obszarach zlewni jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) o kodzie: RW60001519987 - Gunica od źródeł do Rowu Wołczkowskiego oraz kodzie: LW11103 – Świdwie. Działki inwestycyjne zlokalizowane są również w jednolitej części wód podziemnych (JCWPd) kod: GW60003.

Według opinii ww. organu 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. Inwestycja zarówno w fazie budowy, jak i eksploatacji nie będzie kolidować z ustaleniami i celami środowiskowymi, zawartymi w aktualnym Planie Gospodarowania Wodami na Obszarze Dorzecza Odry lub stwarzać ryzyka ich niedotrzymania.

Ponadto zaznaczył, że inwestycja położona jest poza strefami ochronnymi ujęć wód, poza obszarem Głównego Zbiornika Wód Podziemnych oraz poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią. W związku z powyższym Dyrektor Zarządu Zlewni w Szczecinie stwierdził, 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.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Policach w opinii sanitarnej ZNS.9022.2.17.2025 z 28 kwietnia 2025 r., w której odstąpił od obowiązku przeprowadzenia

oceny o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, stwierdził że przedmiotowe przedsięwzięcie nie będzie negatywnie oddziaływać na zdrowie i życie ludzi.

Organ wydając przedmiotową decyzję uznał, iż informacje podane w dokumentacji przedsięwzięcia przedstawiły w sposób wystarczający dane o stopniu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, w tym przede wszystkim 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 nie będzie negatywnie oddziaływać na obszar Natura 2000 Jezioro Świdwie PLB 320006 i przedmioty ochrony dla których obszar został powołany.

Na podstawie art. 80 ust. 2 uooś - właściwy organ wydaje decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, po stwierdzeniu zgodności lokalizacji przedsięwzięcia z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jeżeli plan ten został uchwalony. Dla terenu inwestycji nie obowiązują żadne ustalenia w związku z utratą ważności planu zagospodarowania przestrzennego.

W wyniku analizy całości dokumentacji organ nie znalazł przesłanek określonych w art. 82 ust. 1 pkt 4 ustawy uooś, wskazujących na zobowiązanie do przeprowadzenia ponownej oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, w ramach postępowania w sprawie wydania decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 pkt 1, 10, 14 i 18. Nie wskazano również potrzeby nałożenia na wnioskodawcę obowiązku przedstawienia analizy porealizacyjnej oraz nie stwierdził konieczności utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania.

W związku z powyższym, biorąc pod uwagę charakter przedsięwzięcia, jego skalę, zastosowane rozwiązania chroniące środowisko oraz opinie i uzgodnienia organów, Wójt Gminy Dobra orzekł jak w sentencji.

POUCZENIE

Od decyzji przysługuje stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Szczecinie za pośrednictwem Wójta Gminy Dobra w terminie 14 dni od dnia doręczenia.

Zgodnie z art. 127a § 1 i § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks Postępowania Administracyjnego, 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.

**Załącznik - Charakterystyka planowanego przedsięwzięcia zgodnie z art. 82 ust. 3 ustawy
o oś**

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 powinno nastąpić w terminie 6 lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna.

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, stanowisko, że realizacja planowanego przedsięwzięcia przebiega etapowo oraz, że aktualne są warunki realizacji przedsięwzięcia zawarte w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach lub postanowieniu, o którym mowa w art. 90 ust. 1, jeżeli było wydane. Zajęcie stanowiska następuje w drodze postanowienia na podstawie *informacji* na temat stanu *środowiska* i możliwości realizacji warunków wynikających z decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

z up. Wójta Gminy
Kierownik Wydziału ds. Ochrony Środowiska

**Agata
Bystrzak**

Elektronicznie podpisany
przez Agata Bystrzak
Data: 2026.01.23 12:14:43
+01'00'

Otrzymują:

1. Pełnomocnik: Urszula Arciuszkiewicz-Rachuta, ul. Mickiewicza 10/1, 70-384 Szczecin - AE:PL-87826-70580-FJISW-24
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

Charakterystyka planowanego przedsięwzięcia.

1. Przedmiotem inwestycji jest realizacja przedsięwzięcia polegającego budowie czterech wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną.
2. Miejscem realizacji inwestycji są działki nr:-167/4, 167/5, 167/6 i 167/7, obręb 0007 Łęgi, stanowiące północno zachodnią część miejscowości Łęgi.
3. Przyjmuje się następujące parametry dla planowanej zabudowy dla pojedynczej parceli:
 - funkcja zagospodarowania terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - wysokość zabudowy: do 9 m (do 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe);
 - szerokość frontu elewacji: od 9 do 20 m;
 - powierzchni zabudowy kubaturowej: do 200 m² (ustalono wskaźnik zabudowy do 7 % powierzchni obszaru lokalizacji inwestycji)
 - dachy pochyłe dwu- lub wielospadowe o nachyleniu: 22° - 45°;
 - minimalna pow. biologicznie czynna: 60% powierzchni działki budowlanej;
 - miejsca postojowe/parkingowe: do 2 miejsc – pow. max. do 26 m².
4. Na potrzeby realizacji przedsięwzięcia zakłada się wykonanie dla każdego budynku mieszkalnego (na poszczególnych działkach) indywidualnego ujęcia wody – studni. Jedna studnia zaopatrywać będzie jedno gospodarstwo domowe - jeden budynek mieszkalny. Studnie zaplanowano przy zachodniej granicy działek inwestycyjnych, tj. studnia wraz ze strefą ochroną o promieniu do 6 m, ma być zrealizowana w całości na danej działce.
5. Ścieki będą gromadzone w ramach szczelnych zbiorników na nieczystości płynne, które planuje się umieszczać pod ziemią przy drodze dojazdowej (wewnętrznej) – dz. nr 167/22 (KDW), skomunikowanej z drogą powiatową nr 3912Z (dz.163, obr. Łęgi). Docelowo zakłada się zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej oraz odprowadzenie ścieków komunalnych do gminnej sieci kanalizacyjnej, w momencie zaistnienia takiej możliwości np. w wyniku rozbudowy sieci i kolektorów.

z up. Wójta Gminy

Kierownik Wydziału ds. Ochrony Środowiska

**Agata
Bystrzak**

Elektronicznie podpisany
przez Agata Bystrzak
Data: 2026.01.23 12:15:16
+01'00'