



Wójt Gminy Dobra

ul. Szczecińska 16a, 72-003 Dobra

Dobra, 18 sierpnia 2026 r.

Pan [REDACTED]
ul. [REDACTED]
[REDACTED]

WOŚ.6220.7.2026.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 2026 r. poz. 670) - zwanej dalej uooś, a także w związku z § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret pierwszy 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 Pana [REDACTED]

Wójt Gminy Dobra

1. **Nie stwierdza potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia mogącego potencjalnie oddziaływać na środowisko pn.: „Budowa 3 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie działek nr 157/71, 157/72, 157/73 obręb Rzędziny, gmina Dobra”.**
2. **Określa warunki realizacji i eksploatacji planowanej inwestycji zgodnie z art. 84 ust. 1a ustawy uooś:**
 - 1) **Prace realizacyjne prowadzić wyłącznie w porze dziennej tj. w godzinach od 6:00 do 22:00, z ograniczeniem wykonywania prac szczególnie uciążliwych akustycznie w godzinach od 18:00 do 22:00.**
 - 2) **Do prac realizacyjnych wykorzystywać tylko sprzęt sprawny pod względem technicznym oraz charakteryzujący się niską emisyjnością hałasu, wibracji i zanieczyszczeń do środowiska.**
 - 3) **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.

- 4) Po wystąpieniu technicznych możliwości należy niezwłocznie podłączyć planowane budynki do sieci wodociągowej, a indywidualne ujęcia wód podziemnych zlikwidować.
- 5) Ścieki bytowe na etapie eksploatacji gromadzić w szczelnych zbiornikach bezodpływowych i regularnie przekazywać do oczyszczalni ścieków. Należy przestrzegać przepisów dotyczących prawidłowego funkcjonowania, częstotliwości opróżniania oraz ogólnego funkcjonowania zbiorników bezodpływowych. Po wystąpieniu technicznych możliwości należy niezwłocznie podłączyć planowane budynki do sieci kanalizacyjnej, a zbiorniki bezodpływowe zlikwidować.
- 6) W trakcie realizacji przedsięwzięcia racjonalnie gospodarować powierzchnią ziemi w obrębie planowanego przedsięwzięcia oraz w jego sąsiedztwie.
- 7) Podczas budowy zachować reżim technologiczny stosując maszyny, pojazdy i urządzenia sprawne technicznie, bez wycieku oleju, płynów samochodowych, paliwa.
- 8) Prace budowlane prowadzić w sposób zabezpieczający środowisko gruntowo-wodne przed ewentualnym zanieczyszczeniem substancjami ropopochodnymi.
- 9) Powstające ścieki bytowe w czasie budowy gromadzić w przenośnych toaletach (np. toi-toi), a następnie przekazywać do opróżniania podmiotom posiadającym stosowne zezwolenia.
- 10) W przypadku wykonywania odwodnienia wykopów budowlanych należy zastosować technologię najmniej inwazyjną, a odwodnienia powinny mieć charakter tymczasowy i krótkotrwały oraz niepowodujący długoterminowych negatywnych skutków dla ilości i jakości zasobów wód podziemnych.
- 11) Na etapie budowy w przypadku kolizji elementów planowanej inwestycji z urządzeniami melioracji wodnych prace budowlane należy prowadzić w taki sposób, aby nie powodować pogorszenia stosunków wodnych na gruntach sąsiednich i zachować urządzenia. Dla ich prawidłowego funkcjonowania należy zachować ich drożność, właściwy stan techniczny oraz kierunek odpływu wody.
- 12) 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 uszkodzania urządzeń wodnych. W przypadku ich uszkodzenia inwestor zobowiązany jest do naprawy powstałych uszkodzeń, w sposób zapewniający zachowanie dotychczasowej funkcji tych urządzeń.
- 13) Zgodnie z art. 234 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2025 r. poz. 960 z późn. zm.), 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.

- 14) W przypadku kolizji prac inwestycyjnych z urządzeniami melioracji wodnych należy je przebudować z zachowaniem dotychczasowych kierunków spływu.
- 15) 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.
- 16) W trakcie eksploatacji przedsięwzięcia wprowadzić zabezpieczenia chroniące studnie pod względem jakościowym, teren wokół studni zabezpieczyć przed dostępem osób niepowołanych.
- 17) Wody opadowe i roztopowe odprowadzać w sposób uniemożliwiający przedostawanie się ich do urządzeń służących do poboru wody.
- 18) Teren sąsiadujący ze studniami zagospodarować zielenią.

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

Uzasadnienie

W dniu 2 kwietnia 2026 r. do Urzędu Gminy Dobra wpłynął wniosek o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowego przedsięwzięcia, podpisany przez Pana [REDAKTOWANO]

Pismem z 15 kwietnia 2026 r. do urzędu wpłynęło uzupełnienie wniosku w postaci oryginału wypisu z rejestru gruntów dla działek objętych inwestycją i wyrys z mapy ewidencyjnej.

Na potrzeby postępowania uzyskano z Wydziału ds. Rozwoju Urzędu Gminy Dobra w piśmie z 16 kwietnia 2026 r. znak: WR.6724.95.2026.MKO, informację o braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek objętych inwestycją.

W wyniku analizy wniosku Wójt Gminy Dobra stwierdził, iż spełnił on wymogi formalne, o których mowa w art. 74 ust. 1 uoos (załączniki do wniosku).

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 wariantie 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 17 kwietnia 2026 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 z 17 kwietnia 2026 r. poinformowano o powyższym wnioskodawcę.

W oparciu o art. 64 ust. 1 i 2 uoos Wójt Gminy Dobra zwrócił się również wnioskiem z 16 kwietnia 2026 r. do organów ochrony środowiska w tym - Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Policach oraz Dyrektora PGW Wody Polskie Zarządu Zlewni w Szczecinie, o wydanie opinii w sprawie konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

Dnia 22 kwietnia 2026 r. z dokumentacją sprawy zapoznała się Pani [REDAKTED] będąca stroną w postępowaniu. Na tą okoliczność sporządzono protokół i załączono do akt sprawy.

W toku postępowania uzyskano opinię Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Policach w piśmie znak: ZNS.9022.2.8.2026 z 4 maja 2026 r., w której nie stwierdził potrzeby przeprowadzenia oceny o oddziaływaniu na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia.

Dyrektor PGW Wody Polskie Zarządu Zlewni w Szczecinie, w opinii z 28 kwietnia 2026 r. znak: SS.ZZŚ.4901.89.2026.JP, 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.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie, w piśmie znak: WONS.4220.170.2026.AJ z 6 maja 2026 r., wezwał do przedstawienia wyjaśnień i uzupełnień w kwestii obsługi komunikacyjnej terenu inwestycyjnego, w tym podania parametrów drogi/dróg oraz włączenia infrastruktury drogowej w zakres przedmiotowego przedsięwzięcia. Z uwagi na powyższe, pismem z 21 maja 2026 r. Wójt wezwał wnioskodawcę do złożenia wyjaśnień w zakresie wskazanym w wezwaniu RDOŚ w Szczecinie.

W dniu 13 maja 2026 r. do Urzędu wpłynęło pełnomocnictwo udzielone Pani [REDAKTED] umożliwiające wgląd do akt sprawy oraz do kompletowania i uzupełniania brakującej dokumentacji. Pełnomocnictwo nie obejmowało doręczenia wydanej decyzji

i zostało podpisane przez Pana [REDAKTOWANO] oraz jego żonę Panią [REDAKTOWANO]

Dnia 3 czerwca 2026 r. wpłynęła odpowiedź na wezwanie wójta z 21 maja 2026 r. Odpowiedź została przesłana do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie wydał postanowienie znak: WONS.4220.170.2026.AJ.2 z 22 czerwca 2026 r., w którym nie stwierdził konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, a także określił istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji. Wyżej wymienione warunki zostały wpisane w orzeczeniu niniejszej decyzji zgodnie z art. 84 ust. 1a ustawy uooś.

Po otrzymaniu wszelkich niezbędnych opinii organ przed wydaniem decyzji w obwieszczeniu z 30 czerwca 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. Jednocześnie w treści obwieszczenia organ poinformował strony na podstawie art. 36 § 1 KPA o przedłużeniu terminu załatwienia sprawy do 18 sierpnia 2026 r. z uwagi na skomplikowany charakter sprawy oraz konieczność zapewnienia stronom możliwości zapoznania się z dokumentacją oraz składania uwag i wniosków przed wydaniem decyzji. Obwieszczenie udostępniono na tablicy ogłoszeń w Urzędzie oraz na stronie Biuletynu Informacji Publicznej. Odrębnym pismem z 30 czerwca 2026 r. poinformowano o powyższym wnioskodawcę. We wskazanym terminie nie wpłynęły uwagi i wnioski.

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, tiret pierwszy tj. zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą nieobjęta 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, 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 uooś uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jest wymagane dla planowanych przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Zgodnie z art. 85 ust. 2 pkt. 2 ustawy uooś, 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 stwierdzaniu braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

O braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko zdecydowały 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;

Przedmiotem przedsięwzięcia jest budowa 3 wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną. Projektowane budynki będą jednokondygnacyjne z poddaszem nieużytkowym, niepodpiwniczone, zaprojektowane w technologii tradycyjnej, murowanej. Planuje się wykonanie 2 miejsc postojowych zlokalizowanych w garażu, dla każdego z budynków. W obszarze działek inwestycyjnych projektuje się utwardzone dojścia i dojazdy do budynków, drogi wewnętrzne z kostki brukowej betonowej.

Z uwagi na brak uzbrojenia obszaru planowanej inwestycji w sieć kanalizacyjną, projektuje się zewnętrzną kanalizację sanitarną ze szczelnymi zbiornikami bezodpływowymi o pojemności 10 m³ dla każdego budynku. Woda, do czasu zaistnienia technicznych możliwości podłączenia do sieci wodociągowej, pobierana będzie z indywidualnych ujęć wody (3 studni). Energia elektryczna dostarczana będzie z sieci elektroenergetycznej. Zapewnienie ciepła następować będzie poprzez montaż zewnętrznych instalacji pomp ciepła.

Inwestycja zlokalizowana zostanie na terenie działek nr 157/71, 157/72, 157/73 obręb Rzędziny, gmina Dobra. Każda z działek posiada powierzchnię 3001 m², a więc całkowita powierzchnia ww. nieruchomości wynosi 9003 m². Powierzchnia przeznaczona pod zabudowę projektowanych budynków wyniesie ok. 855 m², powierzchnia terenów utwardzonych (drogi, chodniki, parkingi) wyniesie ok. 1200 m², powierzchnia biologicznie czynna wyniesie ok. 6900 m². Działki inwestycyjne mają zapewniony dostęp do drogi publicznej (droga gminna, dz. nr 198/1), poprzez służebność drogi gruntowej (działka nr 157/76). Należy wskazać, że działka drogowa została wyodrębniona w podziale geodezyjnym jako wydzielony pas o szerokości ok. 9 m, przeznaczony pod obsługę komunikacyjną nieruchomości przyległych.

Na etapie realizacji przedsięwzięcia, w miejscach prowadzenia prac budowlanych, dojdzie do krótkotrwałego pogorszenia walorów krajobrazowych na skutek obecności maszyn budowlanych, środków transportu oraz prowadzenia prac związanych z realizacją inwestycji, jednakże będą one czasowe i po zakończeniu budowy ustąpią. Realizacja inwestycji wpłynie na zmianę aktualnego krajobrazu, gdyż spowoduje wprowadzenie obiektów kubaturowych na teren aktualnie niezabudowany. Planowana zabudowa, jednakże będzie realizowana poza granicami obszarów chronionych ze względu na wyróżniający się krajobraz, tj. park krajobrazowy, obszar chronionego krajobrazu lub zespół przyrodniczo-krajobrazowy.

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 oddziaływania mieszczą się w obszarze oddziaływania planowanego przedsięwzięcia w zakresie, w jakim ich oddziaływania mogą prowadzić do skumulowania oddziaływań z planowanym przedsięwzięciem;

Zgodnie z ewidencją gruntów i budynków na terenie przeznaczonym pod zabudowę występują grunty orne (RV). W otoczeniu działek inwestycyjnych zlokalizowane są grunty o podobnym charakterze. Od północy obszar planowanego przedsięwzięcia sąsiaduje z użytkowanym, ogrodzonym pastwiskiem. W odległości 55 m na południe występuje zadrzewienie łąkowe. Teren położony jest w odległości 230 m na południowy wschód od najbliższych zabudowań mieszkalnych.

Z analizy przedłożonej dokumentacji wynika, że w trakcie budowy domów wystąpią krótkotrwałe emisje hałasu oraz zanieczyszczeń pyłowych i gazowych do powietrza atmosferycznego. Zmiany te będą miały charakter okresowy, lokalny i ustaną wraz z zakończeniem realizacji przedsięwzięcia. W trakcie funkcjonowania zabudowy mieszkaniowej oddziaływanie na środowisko wynikające z tej dominującej funkcji, będzie mieć typowy dla bytowania ludzi charakter, związany z poborem wody, wytwarzaniem ścieków komunalnych i odpadów, emisją zanieczyszczeń pyłowych i gazowych do powietrza (ruch samochodów osobowych) i emisją hałasu. Eksploatacja zabudowy mieszkaniowej nie charakteryzuje się oddziaływaniem o charakterze ponadnormatywnym, a ewentualna jednoczesna realizacja na działkach sąsiednich zabudowy o funkcji mieszkaniowej, nie powinna mieć istotnego negatywnego wpływu na środowisko.

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

W fazie realizacji inwestycji wykorzystywane będą typowe dla tego typu prac materiały budowlane takie jak: cement, beton, drewno lub materiał drewnopodobny, prefabrykaty betonowe i stalowe, geotekstyli, stal, mieszanki mineralno-bitumiczne piasek, żwir, kruszywo łamane, pospółka, rury (PVC, GRP, stal i inne elementy niezbędne do prowadzenia budowy.

Woda na etapie realizacji przedsięwzięcia wykorzystywana będzie do celów technologicznych i na cele bytowe pracujących pracowników budowlanych.

Energia elektryczna (agregaty prądotwórcze) wykorzystywana będzie do oświetlenia placu budowy, do zapewnienia źródła energii dla sprzętu elektrycznego, a także dla pokrycia potrzeb socjalnych pracowników zatrudnionych na budowie.

Paliwa wykorzystywane będą do zapewnienia napędu silników spalinowych w maszynach, sprzęcie budowlanym, agregatach, pojazdach ciężarowych.

W trakcie eksploatacji inwestycja będzie wymagała wykorzystania wody i prądu w związku z funkcjonowaniem domów.

d) emisji i występowania innych uciążliwości;

W trakcie realizacji planowanego przedsięwzięcia będą występować okresowe oddziaływania akustyczne oraz emisje zanieczyszczeń pyłowych i gazowych do powietrza atmosferycznego. Prace prowadzone na terenie otwartym będą okresowo źródłem emisji hałasu związanego z użyciem sprzętu transportowego oraz narzędzi

ręcznych. Źródłem oddziaływań w zakresie emisji pyłów i gazów będą maszyny budowlane wykorzystywane przy budowie obiektów, pojazdy transportujące materiały służące do budowy, przechowywanie sypkich materiałów budowlanych, szlifowanie i cięcie materiałów budowlanych. Będą to oddziaływania lokalne i ustaną wraz z zakończeniem prac budowlanych.

Ograniczenie powyższych emisji w trakcie realizacji inwestycji nastąpi poprzez realizację prac w porze dziennej z zastosowaniem nowoczesnych, odpowiednio wyciszonych i sprawnych technicznie maszyn i urządzeń, przykrywanie plandekami skrzyń ładunkowych samochodów transportujących materiały sypkie, zraszanie placu budowy wodą, w przypadku potrzeby oraz ograniczanie prędkości jazdy pojazdów samochodowych w rejonie budowy.

Powstające w trakcie realizacji przedsięwzięcia ścieki bytowe będą gromadzone w zbiornikach bezodpływowych, a następnie będą przekazywane specjalistycznej firmie, posiadającej uprawnienia w przedmiotowym zakresie. Wody opadowe w trakcie realizacji przedmiotowej inwestycji będą spływały z terenu inwestycji do gruntu w sposób naturalny poprzez infiltrację.

Etap eksploatacji przedsięwzięcia będzie źródłem odpadów, ścieków sanitarnych, zanieczyszczeń do powietrza oraz hałasu do środowiska.

Głównym źródłem emisji gazów i pyłów do powietrza będzie ruch samochodów osobowych mieszkańców, jednak oddziaływanie to będzie nieznaczne i nie powinno wpłynąć na pogorszenie obecnego stanu powietrza atmosferycznego. Źródłem emisji hałasu do środowiska na etapie eksploatacji przedsięwzięcia będzie głównie ruch pojazdów osobowych wjeżdżających i wyjeżdżających z posesji. Będą to krótkotrwałe i lokalne oddziaływania, typowe dla funkcjonowania obiektów mieszkalnych.

Podczas eksploatacji inwestycji woda pobierana będzie z indywidualnych ujęć wody (3 studni) w ramach zwykłego korzystania z wody. Studnie wykonane zostaną do głębokości 30 m, a ich wydajność nie przekroczy 5 m³/dobę. Zgodnie z treścią Karty Informacyjnej Przedsięwzięcia obudowy planowanych studni wierconych wykonane zostaną z materiałów nieprzepuszczalnych, nie wpływających negatywnie na jakość wody. Wszelkie złącza elementów zostaną uszczelnione. Część nadziemna studni wyposażona zostanie w urządzenie pompowe, wyprowadzona zostanie ponad teren 0,2 m, z przykryciem z materiału nieprzepuszczalnego. Teren w promieniu 1 m od studni wierconej zostanie zabezpieczony w postaci utwardzenia z kostki betonowej typu polbruk, ze spadkiem 2% w kierunku zewnętrznym. Przejścia rury zostaną uszczelnione. RDOŚ w Szczecinie w postanowieniu znak: WONS.4220.170.2026.AJ.2 z 22 czerwca 2026 r. wskazuje, aby po wystąpieniu technicznych możliwości przyłączyć planowaną zabudowę do gminnej sieci wodociągowej, natomiast istniejące indywidualne ujęcia wód podziemnych poddać likwidacji.

Powstające w budynkach mieszkalnych ścieki bytowe, do czasu skanalizowania osiedla, odprowadzane będą do szczelnych zbiorników bezodpływowych o pojemności do 10 m³. Tu również RDOŚ w Szczecinie oraz Dyrektor Zarządu Zlewni PGW Wody Polskie wskazują, aby po wystąpieniu technicznych możliwości niezwłocznie podłączyć

planowane budynki do sieci kanalizacyjnej, a zrealizowane zbiorniki bezodpływowe zlikwidować.

Wody opadowe z dachów projektowanych budynków odprowadzane będą poprzez zewnętrzną instalację kanalizacji deszczowej PVC o średnicy Ø160 mm do trzech szczelnych podziemnych zbiorników na wody deszczowe o poj. 10 m³ każdy, z przeznaczeniem do nawadniania ogrodu. Odprowadzenie wody opadowej z nawierzchni utwardzonych planuje się poprzez wytworzone spadki na tereny zielone działek inwestycyjnych.

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.

Przedsięwzięcie nie zalicza 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).

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 wyniku planowanych prac budowlanych powstaną odpady związane z użytkowaniem sprzętu budowlanego oraz funkcjonowaniem zaplecza socjalnego dla pracowników. Zgodnie z rozporządzeniem Rozporządzeniu Ministra Klimatu z dnia 2 stycznia 2020 r. w sprawie katalogu odpadów (Dz. U. z 2020 r., poz. 10) będą to głównie odpady klasyfikowane do grup 15, 17 i 20. Powstające odpady będą tymczasowo magazynowane w sposób selektywny w kontenerach lub pojemnikach, a następnie będą przekazywane odbiorcom posiadającym wymagane prawem zezwolenia w tym zakresie. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, podczas prac budowlanych należy stosować wymogi ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2023 r., poz. 1587 ze zm.).

W trakcie eksploatacji przedsięwzięcia powstawać będą głównie niesegregowane (zmieszane) odpady komunalne zaliczane do grupy 20, a także odpady opakowaniowe z selektywnej zbiórki, które podlegać będą selektywnemu magazynowaniu, w odpowiednio przystosowanych dla danego rodzaju odpadu workach lub pojemnikach. Wszystkie odpady będą przekazywane uprawnionym odbiorcom w ramach obowiązującego w Gminie Dobra systemu gospodarowania odpadami komunalnymi.

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

Przedsięwzięcie nie będzie źródłem ponadnormatywnych emisji do środowiska. Według opinii Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Policach z 4 maja 2026 r. znak: ZNS.9022.2.8.2026, przedmiotowe przedsięwzięcie nie będzie negatywnie oddziaływać na zdrowie i życie ludzi.

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;

W obszarze inwestycji oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie brak jest zbiorników wodnych, cieków oraz obszarów podmokłych mogących stanowić potencjalne siedliska herpetofauny. Jednakże, realizacja inwestycji będzie związana z wykonaniem wykopów. W związku z powyższym, w celu ochrony drobnych gatunków zwierząt mogących migrować przez obszar inwestycyjny prowadzone wykopy należy zabezpieczyć 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.

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 poza obszarem Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Dolina kopalna Szczecin (nr 122), a także poza strefami ochronnymi ujęć wody podziemnej.

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 określonych 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.), będzie ona realizowana w granicach obszaru Natura 2000 Jezioro Świdwie PLB320006, który wyznaczono w celu zachowania populacji dziko występujących gatunków ptaków wymienionych w Dyrektywie Ptasiej oraz siedlisk warunkujących ich bytowanie.

Dla przedmiotowego obszaru obowiązuje zarządzenie 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, poz. 1924), zmienione zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 5 kwietnia 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego, poz. 1515). Jest to dokument kluczowy dla zarządzania tym obszarem, który definiuje m.in. przedmioty ochrony i określa zakres zadań koniecznych do wprowadzenia w celu zachowania gatunków ptaków i ich siedlisk we właściwym stanie ochrony. Plan zadań ochronnych jest obowiązującym aktem prawa miejscowego, który odnosi się do całego obszaru Natura 2000. Poza ww. informacjami dokument ten identyfikuje również istniejące i potencjalne zagrożenia dla zachowania właściwego stanu ochrony gatunków ptaków będących przedmiotami ochrony i ich siedlisk, a także przedstawia wskazania dla obowiązujących studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, dotyczące eliminacji lub ograniczenia zagrożeń wewnętrznych lub zewnętrznych, niezbędne dla utrzymania lub odtworzenia właściwego stanu ochrony gatunków ptaków i ich siedlisk, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000.

Obszar Natura 2000 Jezioro Świdwie PLB320006 jest ważną ostoją ptasią o randze międzynarodowej. Teren ten obejmuje zarośnięte szuwarami trzcinowymi, łąkami i olsami Jezioro Świdwie, fragment Jeziora Stolsko, niewielkie zbiorniki i torfowiska, lasy i bory Puszczy Wkrzańskiej, łąki, pastwiska, inne grunty rolne oraz niewielkie śródpolne zbiorniki wodne. Jezioro wchodzi w skład rezerwatu przyrody Świdwie. Obok Jeziora Świdwie Duże znajduje się mniejsze Jezioro Świdwie Małe, które niegdyś tworzyły jedno wielkie jezioro, jednakże na skutek melioracji wyodrębniły się dwa zbiorniki wodne. Wokół jeziora znajdują się tereny podmokłe i bagniste, co sprawia, że teren ten jest trudno dostępny dla człowieka, a przy okazji umożliwia mu funkcjonowanie w jego dziewiczej postaci. Teren ten otaczają liczne łąki, od podmokłych, po suche oraz liczne lasy olchowe i sosnowe.

Zgodnie ze Standardowym Formularzem Danych dla obszaru stwierdzono tu występowanie co najmniej 42 gatunków ptaków z Załącznika I Dyrektywy Ptasiej i 13 gatunków z Polskiej Czerwonej Księgi. Przedmiotami ochrony tego obszaru są następujące gatunki ptaków i ich siedliska: perkoz rdzawoszyi *Podiceps grisegena*, bocian czarny *Ciconia nigra*, bocian biały *Ciconia ciconia*, gęś zbożowa *Anser fabalis*, gęś białoczelna *Anser albifrons*, gęgawa *Anser anser*, krakwa *Anas strepera*, kania czarna *Milvus migrans*, kania ruda *Milvus milvus*, bielik *Haliaeetus albicilla*, orlik krzykliwy *Aquila pomarina*, rybołów *Panadion haliaetus*, kropiatka *Porzana porzana*, zielonka *Porzana*

parva, wodnik *Rallus aquaticus*, żuraw *Grus grus*, rybitwa czarna *Chlidonias niger*, podróżniczek *Luscinia svecica*.

Jak wskazuje Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie na podstawie danych będących w jego zasobach, w tym materiałów sporządzonych na potrzeby ustanowienia planu zadań ochronnych oraz innych materiałów stanowiących uzupełnienie stanu wiedzy o występowaniu przedmiotów ochrony w obszarze, w tym ekspertyz przyrodniczych, wynika, iż na obszarze działek inwestycyjnych nie stwierdzono występowania siedlisk gatunków ptaków, stanowiących przedmioty ochrony analizowanego obszaru Natura 2000.

W trakcie przeprowadzonej kontroli terenowej z powyższych gatunków zaobserwowano jedynie dwa żurawie odpoczywające w odległości ok. 200 m na południowy-wschód od terenu inwestycji. Obszar planowanej inwestycji to regularnie koszona, sucha łąka. Siedliska korzystne dla przedmiotów ochrony powyższego obszaru Natura 2000 pod względem bytu oraz żerowania to tereny wilgotnych, mokrych i niekoszonych łąk, szuwarów oraz zadrzewień. Takie tereny znajdują się w sąsiedztwie obszaru planowanej inwestycji, w kierunku południowym.

Realizacja projektowanych prac budowlanych oraz eksploatacja planowanego przedsięwzięcia nie spowoduje ubytku powierzchni, zniszczenia lub zaniku siedlisk ptaków, ich fragmentacji, powstawania i rozprzestrzeniania się oddziaływań antropogenicznych o dużej skali zakłócających przebieg naturalnych procesów ekologicznych w granicach siedlisk ptaków oraz zniszczenia siedlisk warunkujących istnienie gatunków ptaków – dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000. Nie naruszy również spójności i integralności obszarów Natura 2000.

Teren działek inwestycyjnych znajduje się w granicach korytarza ekologicznego Puszcza Wkrzańska. Uwzględniając charakterystykę terenu objętego inwestycją, jego aktualne zagospodarowanie oraz brak ingerencji w obiekty hydrograficzne należy wskazać, że realizacja inwestycji nie będzie negatywnie oddziaływać na potencjalne szlaki migracji chronionych gatunków zwierząt. Z uwagi na niewielką powierzchnię inwestycji względem innych dostępnych terenów otwartych, nie będzie to stanowiło zagrożenia dla migracji dużych zwierząt leśnych, mogących sporadycznie pojawiać się w rejonie przedsięwzięcia.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie stwierdził, że mając na uwadze charakter inwestycji oraz lokalizację poza siedliskami przyrodniczymi oraz miejscami występowania chronionych gatunków roślin i zwierząt, nie przewiduje się wystąpienia negatywnego wpływu na komponenty przyrodnicze, w szczególności podlegające ochronie. Z danych przedstawionych w Karcie Informacyjnej Przedsięwzięcia wynika, że zasięg jego oddziaływania będzie miał charakter lokalny, nie wystąpią zagrożenia związane z negatywnym oddziaływaniem na obiekty i obszary prawnie chronione, w tym obszary Natura 2000. W związku z powyższym planowane przedsięwzięcie nie wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, natomiast określone warunki pozwolą zminimalizować ewentualne negatywne oddziaływanie na środowisko.

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;

Działki inwestycyjna położona w odległości 220 m na południowy wschód od najbliższych zabudowań mieszkalnych. Zgodnie z ewidencją gruntów i budynków na terenie przeznaczonym pod zabudowę występują grunty orne (RV). W otoczeniu działek inwestycyjnych zlokalizowane są grunty o podobnym charakterze. Od północy obszar planowanego przedsięwzięcia sąsiaduje z użytkowanym, ogrodzonym pastwiskiem. Na dzień 31 grudnia 2025 r. w m. Rzędziny zameldowanych było 191 osób.

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 2022 r. (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.

Teren objęty wnioskiem znajduje się 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.

Według opinii Dyrektora Zarządu Zlewni w Szczecinie PGW WP z 28 kwietnia 2026 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 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.

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 nie będzie źródłem ponadnormatywnych oddziaływań.

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 związane z ruchem pojazdów transportowych i pracą maszyn budowlanych oraz na etapie eksploatacji w związku z ruchem pojazdów samochodowych i eksploatacją budynków mieszkalnych;
- emisja zanieczyszczeń do powietrza związana z zapyleniem, pracą silników i urządzeń budowlanych składająca się na emisję niezorganizowaną oraz emisja z pracy silników samochodów mieszkańców domu na etapie eksploatacji,
- powstawanie wód opadowych i ścieków bytowych zarówno w trakcie budowy jak i po jej zakończeniu,
- powstawanie odpadów na każdym etapie realizacji przedsięwzięcia.

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;

Prace budowlano-montażowe prowadzone będą tylko w porze dziennej, w okresach wieczornych należy ograniczyć prowadzenie prac. Wymienione na etapie budowy emisje są typowe dla tego okresu i znikną wraz z zakończeniem prac inwestycyjnych. Ograniczenie emisji w czasie prowadzenia budowy nastąpi poprzez dobór właściwego sprzętu i pojazdów oraz prawidłową ich eksploatację, jak również poprzez prawidłową organizację pracy. Etap eksploatacji nie będzie związany z ponadnormatywnymi oddziaływaniami.

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 oddziaływanie mieszczą się w obszarze oddziaływania planowanego przedsięwzięcia – w zakresie, w jakim ich oddziaływanie 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 wyszczególnionych w punkcie 2 niniejszej decyzji.

Na podstawie art. 80 ust. 2 ustawy uoos - 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 16 kwietnia 2026 r. znak: WR.6724.95.2026.MKO, uzyskanym z Wydziału ds. Rozwoju Urzędu Gminy Dobra dla przedmiotowego terenu nie obowiązują żadne ustalenia.

Wójt Gminy Dobra 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 powinna oddziaływać na przedmioty ochrony wyznaczone dla obszaru Natura 2000.

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. Przed upływem terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec Wójta Gminy Dobra. Z dniem doręczenia organowi oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Z up. Wójta Gminy
Agata Bystrzak
Kierownik Wydziału
ds. Ochrony Środowiska

Zgodnie z 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. Adresat
2. Strony postępowania w formie obwieszczenia zgodnie z art. 49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego

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.6220.7.2026.MMN z 18 sierpnia 2026 r.

1. Przedmiotem przedsięwzięcia jest budowa 3 wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, 1-kondygnacyjnych z poddaszem nieużytkowym, niepodpiwniczonych wraz z infrastrukturą techniczną na terenie działek nr 157/71, 157/72 i 157/73 położonych w obrębie Rzędziny, gm. Dobra.
2. Każda z działek posiada powierzchnię 3001 m², a więc całkowita powierzchnia ww. nieruchomości wynosi 9003 m².
3. Na każdej z trzech działek inwestycyjnych planuje się wykonanie:
 - budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,
 - tarasów i podestów zewnętrznych związanych z budynkiem,
 - dwóch miejsc postojowych w garażu budynku,
 - utwardzonego dojazdu i dojścia do budynku,
 - osłony śmietnikowej i ogrodzenia terenu,
 - zewnętrznej instalacji kanalizacji sanitarnej do szczelnego zbiornika na ścieki bytowe,
 - zewnętrznej instalacji wody zimnej ze studni głębinowej,
 - zewnętrznej instalacji kanalizacji deszczowej do zbiornika retencyjnego na wodę deszczową z dachu budynku,
 - zewnętrznej instalacji pompy ciepła powietrze-woda,
 - zewnętrznej instalacji elektrycznej.
4. Teren inwestycji posiada pośredni dostęp do drogi gminnej działki drogowej nr 198/1 poprzez prywatną działkę nr 157/76 pełniącą funkcję drogi dojazdowej.

Z up. Wójta Gminy
Agata Bystrzak
Kierownik Wydziału
ds. Ochrony Środowiska