

Sypniewski Investments
Spółka Komandytowa
ul. Partyzantów 8/53
80-254 Gdańsk
reprezentowana przez pełnomocnika
Pan Krzysztof
ul. Średniawskiego 7/1
70-491 Szczecin

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 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.) w nawiązaniu do § 3 ust. 1 pkt 56 b Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. poz. 1839 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572), po rozpatrzeniu wniosku, który wpłynął do urzędu w dniu 10 października 2023 r. podpisanego przez Pana Krzysztofa , występującego na podstawie pełnomocnictwa udzielonego mu przez inwestora – Sypniewski Investments Spółka Komandytowa z siedzibą przy ul. Partyzantów 8/53, w Gdańsku

Wójt Gminy Dobra orzeka

1. Nie stwierdzić potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko polegającego na: **„Budowie zespołu budynków handlowo-usługowych, wraz z totemami reklamowymi, zagospodarowaniem terenu, układem dróg, dojazdów, parkingów oraz niezbędną infrastrukturą techniczną, zlokalizowanego w Mierzynie, przy ul. Spółdzielców, na działkach o nr ewidencyjnych 943/1, 942/2 obręb Mierzyn 2.”**
2. Określić warunki realizacji i eksploatacji planowanej inwestycji zgodnie z art. 84 ust. 1a ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko:
 - 1) W przypadku zaopatrzenia inwestycji w wodę ze studni należy:
 - wody opadowe i roztopowe odprowadzać w sposób uniemożliwiający przedostawanie się ich do urządzeń służących do poboru wody,

- teren sąsiadujący ze studnią zagospodarować zielenią,
 - w przypadku konieczności wykonania urządzeń wodnych (w tym obudowy, 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1478 z późn. zm.).
- 2) Prace budowlane prowadzić wyłącznie w porze dziennej, tj. w godzinach od 6⁰⁰ do 22⁰⁰, z wyłączeniem prowadzenia robót koniecznych do realizacji w porze nocnej ze względu na ich technologię oraz z ograniczeniem realizacji głośnych prac w godzinach wieczornych tj. od 18⁰⁰ do 22⁰⁰.
 - 3) Teren budowy wyposażyć w sorbenty do usuwania ewentualnych wycieków substancji ropopochodnych.
 - 4) Przeprowadzić kontrolę terenu inwestycyjnego nie wcześniej niż 2-3 dni przed rozpoczęciem prac pod kątem obecności ślimaka winniczka *Helix Pomatia*. W przypadku stwierdzenia ich obecności należy je przenieść w dogodne siedliska, poza miejsce realizacji inwestycji.
 - 5) W przypadku konieczności przeprowadzenia wycinki drzew w okresie lęgowym ptaków, specjalista ornitolog powinien dokonać kontroli tych drzew maksymalnie 3 dni przed terminem ich wycinki, która potwierdzi brak obecności gniazd i lęgów ptaków. W przypadku stwierdzenia obecności gatunków chronionych należy wstrzymać wycinkę oraz postępować zgodnie z zapisami ustawy o ochronie przyrody w tym zakresie.
 - 6) Drzewa znajdujące się w bezpośrednim sąsiedztwie prac budowlanych należy zabezpieczyć przed możliwymi uszkodzeniami poprzez zastosowanie wygradzenia, a w przypadku braku możliwości zastosowania ogrodzenia ochronnego należy zastosować zabezpieczenie pni np. w formie odeskowania, a po zakończeniu prac wykonać demontaż zabezpieczenia.
 - 7) Część central wentylacyjnych należy zlokalizować pod stropem projektowanych obiektów.
 - 8) **Należy wykonać ekran akustyczny w północno-wschodniej części działki nr 942/2 sąsiadującej z terenem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.**
 - 9) **Należy wykonać pomiary kontrolne poziomu hałasu na granicy najbliższych terenów chronionych akustycznie (teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej) po rozpoczęciu etapu eksploatacji i podjęciu działalności we wszystkich projektowanych obiektach. Pomiary należy wykonać przy maksymalnej funkcjonalności zespołu budynków handlowo-usługowych, w okresie maks. 6 miesięcy od momentu podjęcia działalności we wszystkich obiektach. Sprawozdanie z wykonanych pomiarów kontrolnych należy przedłożyć Wójtowi Gminy Dobra, Staroście Polickiemu oraz organowi kontrolnemu, tj. Zachodniopomorskiemu Wojewódzkiemu Inspektorowi Ochrony Środowiska, w terminie miesiąca od ich wykonania.**

UZASADNIENIE

W dniu 10 października 2023 r. do Urzędu Gminy Dobra wpłynął wniosek o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowego przedsięwzięcia podpisany przez Pana Krzysztofa _____ reprezentującego firmę TUES Krzysztof Słomiany Daniel

Strzeszewski z siedzibą przy ul. Średniawskiego 7/1 w Szczecinie, występującego na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez inwestora – Sypniewski Investments Spółka Komandytowa ul. Partyzantów 8/53, w Gdańsku.

Na potrzeby postępowania uzyskano z Referatu ds. Planowania Przestrzennego i Warunków Zabudowy Urzędu Gminy Dobra w piśmie z dnia 20 października 2023 r. znak: RPPiWZ.PP.6724.66.2023.MKO wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek objętych inwestycją.

Zgodnie z art. 74 ust. 3a wyżej ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (zwanej dalej uooś) 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 ustawy uooś do zawiadomienia stron innych niż podmiot planujący podjęcie realizacji przedsięwzięcia stosuje się przepisy art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego, 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. W związku z faktem, że Strony postępowania występowały również na terenie Miasta Szczecin organ był zobowiązany do poinformowania ich poprzez przesyłanie obwieszczeń do właściwego miejscowo Urzędu Miasta Szczecin, w celu udostępnienia ich w sposób określony wyżej wymienionym przepisem.

Zgodnie z art. 61 § 4 i art. 49 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego, obwieszczeniem Wójta Gminy Dobra z dnia 23 października 2023 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. Jednocześnie pismem z dnia 23 października 2023 r. przesłano Obwieszczenie Wójta Gminy Dobra do Prezydenta Miasta Szczecin w celu poinformowania Stron postępowania. Ponadto odrębnym pismem poinformowano inwestora o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach na realizację przedmiotowego przedsięwzięcia.

W oparciu o art. 64 ust. 1 i 2 ustawy uooś Wójt Gminy Dobra zwrócił się z wnioskiem z dnia 23 października 2023 r. do organów ochrony środowiska w tym - Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Policach oraz Dyrektora PGW Wody Polskie Zarząd Zlewni w Szczecinie

o wydanie opinii w sprawie konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

Dyrektor Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wód Polskich Zarządu Zlewni w Szczecinie w piśmie znak: SZ.ZZŚ.4.4901.186.2023.TB z dnia 30 października 2023 r. wyraził stanowisko, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, pod warunkiem realizacji i eksploatacji zgodnie z treścią zawartą w przedłożonej karcie informacyjnej przedsięwzięcia. W przypadku zaopatrywania inwestycji w wodę ze studni, określił w opinii istotne warunki, które zostały wpisane w orzeczeniu niniejszej decyzji zgodnie z art. 84 ust. 1a ustawy uoos.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Policach wypowiedział się w opinii sanitarnej znak: ZNS.9022.2.1.29.2023 z dnia 6 listopada 2023 r., w której stwierdził potrzebę przeprowadzenia oceny o oddziaływaniu na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie w piśmie znak: WONS.4220.387.2023.AG.1 z dnia 7 listopada 2023 r. wezwał Wójta Gminy Dobra do pisemnego uzupełnienia karty informacyjnej przedsięwzięcia (KIP) o zagadnienia wyszczególnione w treści wezwania. Z uwagi na powyższe organ prowadzący postępowanie wezwał wnioskodawcę w piśmie z dnia 13 listopada 2023 r. do złożenia wyjaśnień i uzupełnień w zakresie wskazanym w wezwaniu RDOŚ w Szczecinie.

W piśmie z dnia 18 grudnia 2023 r. pełnomocnik inwestora zwrócił się o przedłużenie terminu udzielenia odpowiedzi do 31 stycznia 2024 r. Odpowiedź wnioskodawcy na wezwanie wpłynęła do Urzędu Gminy Dobra w dniu 27 grudnia 2023 r. Przedmiotową odpowiedź na wezwanie wnioskodawca uzupełnił w piśmie z dnia 8 stycznia 2024 r. Odpowiedzi zostały przesłane do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie wraz z pismem z dnia 10 stycznia 2024 r.

Obwieszczeniem do Stron postępowania z dnia 10 stycznia 2024 r. na podstawie art. 36 § 1 i art. 49 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego w związku z art. 74 ust. 3 ustawy uoos Wójt Gminy Dobra powiadomił Strony postępowania, o przedłużeniu terminu załatwienia sprawy do dnia 30 kwietnia 2024 r., z uwagi na konieczność uzyskania opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie w sprawie oceny o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko i skomplikowany charakter sprawy. Jednocześnie pismem z dnia 10 stycznia 2024 r. przesłano Obwieszczenie Wójta Gminy Dobra do Prezydenta Miasta Szczecin w celu poinformowania Stron postępowania. Ponadto odrębnym pismem poinformowano inwestora o przedłużeniu terminu załatwienia sprawy.

Z uwagi na zakres przedstawionych informacji zawartych w odpowiedzi na wezwanie wraz z uzupełnieniem, dotyczących m.in. kwestii skumulowanego oddziaływania inwestycji w zakresie emisji hałasu Wójt Gminy Dobra uznał za stosowne przesłać je również do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Policach celem ponownej oceny i przedstawienia stanowiska w sprawie konieczności przeprowadzenia oceny o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie w postanowieniu znak: WONS.4220.387.2023.AG.2 z dnia 24 stycznia 2024 r. wyraził opinię, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko. Jednocześnie

określił istotne warunki korzystania ze środowiska, które zostały wpisane w orzeczeniu niniejszej decyzji zgodnie z art. 84 ust. 1a ustawy uooś.

W piśmie z dnia 1 lutego 2024 r., znak: ZNS.9022.2.1.29.2023 Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Policach po ponownej analizie uzupełnionej dokumentacji podtrzymał swoje stanowisko zawarte w opinii sanitarnej znak: ZNS.9022.2.1.29.2023 z dnia 6 listopada 2023 r., w której stwierdził potrzebę przeprowadzenia oceny o oddziaływaniu na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia.

W dniach 12 i 13 lutego 2024 r. do urzędu wpłynęły pisma podpisane przez Prezesa Zarządu Sypniewski Investments Sp. K., w których odniesiono się do kwestii uzyskanych opinii organów i wystąpiono z wnioskiem o odstąpienie od obowiązku przeprowadzenia oceny o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko oraz konieczności sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko.

Po otrzymaniu niezbędnych opinii, Wójt Gminy Dobra na podstawie art. 10 i art. 49 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego w związku z art. 74 ust. 3 ustawy uooś 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 dnia 26 lutego 2024 r. udostępniono na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Gminy Dobra oraz stronie Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Dobra, a także przesłano do inwestora i Prezydenta Miasta Szczecin w celu właściwego poinformowania Stron postępowania.

Dnia 29 lutego 2024 r. do urzędu wpłynął wniosek Członka Zarządu CH Szczecin Sp. z o.o.- Pani Magdaleny Piechny, w którym zwróciła się o udostępnienie w wersji elektronicznej skanów wniosku, karty informacyjnej przedsięwzięcia, opinii organów w sprawie obowiązku przeprowadzenia oceny o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko. W odpowiedzi na powyższe pismo organ poinformował Stronę postępowania o przysługującym jej prawie wynikającym z art. 73 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego, zgodnie z którym Strona ma prawo wglądu w akta sprawy, sporządzania z nich notatek, kopii lub odpisów, prawo to przysługuje również po zakończeniu postępowania. Ponadto czynności określone w § 1 są dokonywane w lokalu organu administracji publicznej w obecności pracownika tego organu, a Strona może żądać uwierzytelnienia odpisów lub kopii akt sprawy lub wydania jej z akt sprawy uwierzytelnionych odpisów, o ile jest to uzasadnione ważnym interesem strony.

Dnia 19 marca 2024 r. w Wydziale ds. Ochrony Środowiska Urzędu Gminy Dobra z dokumentacją sprawy zapoznała się Pani Agnieszka która przedstawiła pełnomocnictwo do reprezentacji udzielone przez CH Szczecin Sp. z o. o. Z przeprowadzonej czynności wglądu do akt sprawy sporządzono protokół.

W dniu 27 marca 2024 r. w Wydziale ds. Ochrony Środowiska Urzędu Gminy Dobra z dokumentacją sprawy zapoznał się pełnomocnik inwestora - Pan Krzysztof ' na okoliczność czego sporządzono protokół i załączono do akt sprawy.

Następnie trzema pismami z dnia 26 marca 2024 r. przesłanymi za pośrednictwem platformy ePUAP i za pośrednictwem poczty elektronicznej Pani Agnieszka wniosła uwagi do protokołu z dnia 19 marca 2024 r. W tym samym dniu wpłynęły za pośrednictwem platformy ePUAP i poczty elektronicznej dwa pisma o tożsamej treści, podpisane przez Panią Justynę Filipczak, która w imieniu spółki CH Szczecin Sp. z o.o. wniosła uwagi do sprawy.

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

Wstępną kwalifikację przedsięwzięcia przeprowadzono analizując zapisy rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. poz. 1839 z późn. zm.). Ustalono, że planowana inwestycja zaliczana jest do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, do których zaliczamy zgodnie z §3 ust. 1, pkt. 56 lit. b centra handlowe wraz z towarzyszącą im infrastrukturą o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 2 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a.

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

Planowane przedsięwzięcie polega na budowie zespołu budynków handlowo – usługowych wraz z niezbędną infrastrukturą. W ramach inwestycji zaplanowano budowę:

- **budynku handlowo – usługowego (dyskont spożywczy)** - obiekt 1, ewentualnie w części 2 kondygnacyjny w konstrukcji mieszanej: stalowej, systemowej, częściowo murowana i żelbetowa. Przewidywana funkcja to lokalizacja sklepu o zróżnicowanym asortymencie, w tym: różnych marek odzieżowych, meblowych, spożywczych, itp. oraz ewentualną funkcję gastronomiczną. Nie przewiduje się funkcji uciążliwych, produkcyjnych, itp. Obiekt oprócz części magazynowej i zapleczy sanitarno - biurowych posiadał będzie salę sprzedaży o łącznej powierzchni mogącej przekroczyć 2000 m²;
- **budynku handlowo – usługowego (park handlowy)** - obiekt 1, ewentualnie w części 2 kondygnacyjny w konstrukcji mieszanej: stalowej, systemowej, częściowo murowana i żelbetowa. Przewidywana funkcja to lokalizacja sklepów o zróżnicowanym asortymencie, w tym: różnych marek odzieżowych, meblowych, spożywczych, itp. oraz ewentualną funkcję gastronomiczną i fitness. Nie przewiduje się funkcji uciążliwych, produkcyjnych, itp. Obiekt oprócz części magazynowej i zapleczy sanitarno - biurowych posiadał będzie sale sprzedaży o łącznej powierzchni mogącej przekroczyć 2000 m²;
- **budynku gastronomicznego** - obiekt 1, ewentualnie w części 2 kondygnacyjny w konstrukcji mieszanej: stalowej, systemowej, częściowo murowana i żelbetowa. Przewidywana funkcja to gastronomia typu Drive thru. Obiekt oprócz części magazynowej, zapleczy sanitarnych i kuchennych posiadał będzie salę konsumencką;
- **zagospodarowania terenu:** totemami reklamowymi (3 szt.), układem dróg, dojazdów, parkingów i ciągów pieszych, wiatami na wózki zakupowe oraz wykonaniem terenów zielonych - tzn. trawników;

- przyłączy oraz zewnętrznych instalacji zasilających, gazowych, wodociagowych, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, elektroenergetycznych, teletechnicznych, SEC, w tym ewentualna budowa: punktów ładowania pojazdów elektrycznych, stacji transformatorowych, bezodpływowych zbiorników na ścieki bytowe do czasu budowy kanalizacji sanitarnej, zbiorników wody ppoż., zbiornika retencyjnego wód opadowych i/lub bezodpływowego na wody deszczowe lub systemu skrzyń rozsączających do momentu możliwości odprowadzenia wód do miejskiej sieci kanalizacyjnej, systemu pomp ciepła i fotowoltaiki, studni głębinowej.

Na terenie inwestycji zaplanowano wykonanie parkingów z drogami manewrowymi oraz placów manewrowych dla dostaw towarów. Uzupełnienie układu stanowią będą ciągi piesze zapewniające skomunikowanie piesze projektowanych obiektów. W części północnej wykonana zostanie droga lokalna łącząca ul. Generał Maczka z ul. Spółdzielców, z tej ulicy będzie odbywał się dojazd do projektowanego terenu usług. Drugim dojazdem będzie odbywał się z kierunku południowego od projektowanej wg odrębnego postępowania drogi lokalnej - ul. Spółdzielców. Trzeci wjazd zostanie zlokalizowany od strony wschodniej z ul. Ku Słońcu. W przyszłości planuje się wjazd z nowoprojektowanej ul. Dojazdowej DK10 - wg odrębnego opracowania. Planowane jest około 450 miejsc postojowych.

Powierzchnia terenu inwestycji wynosi 38 487 m². Projektowane parametry inwestycji wyniosą:

- powierzchnia zabudowy ok. 14 000 m²,
- powierzchnia utwardzona - dojazdy ok. 10 000 m²,
- powierzchnia utwardzona - parkingi ok. 7 000 m²,
- powierzchnia utwardzona - dojścia ok. 3 000 m²,
- powierzchnia biologicznie czynna ok. 4 487 m².

Inwestycja zostanie zrealizowana w Mierzynie, przy ul. Spółdzielców, na działkach o nr ewidencyjnych 943/1, 942/2 obręb Mierzyn 2.

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;

W toku postępowania Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie wezwał w piśmie z dnia 7 listopada 2023 r. Wójta Gminy Dobra do pisemnego uzupełnienia informacji, o kwestie dotyczące oddziaływania akustycznego, w tym między innymi przedłożenia analiz potwierdzających brak przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu w ujęciu skumulowanym z wszystkimi przedsięwzięciami znajdującymi się w sąsiedztwie terenu inwestycyjnego, a w przypadku prognozowanych przekroczeń przedstawienie działań minimalizujących to oddziaływanie na najbliższe tereny zabudowy podlegające ochronie akustycznej.

W piśmie z dnia 22 grudnia 2023 r. wnioskodawca wyjaśnił, że w celu wykonania analizy hałasu skumulowanego wystąpił z prośbą o udostępnienie informacji dotyczących źródeł hałasu

do: Urzędu Gminy Dobra, Urzędu Miasta Szczecin, Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska w Szczecinie, firmy CEMOT – Ceglarek Spółka Jawna, firmy MABO Sp. z o.o., Centrum Handlowego STER.

W związku z faktem, iż na dzień składania wyjaśnień CH Ster nie udzielił informacji w tym zakresie, wnioskodawca dokonał analizy na podstawie danych zaczerpniętych z Raportu o oddziaływaniu na środowisko dla przedsięwzięcia pn.: „Rozbudowa i przebudowa Centrum Handlowego „Ster” z niezbędną infrastrukturą techniczną, zagospodarowaniem terenu, dojazdami i parkingami nadziemnymi dla samochodów osobowych, położonego przy ul. Ku Słońcu w Szczecinie”, który został wykonany przez Pracownię Ochrony Środowiska Paweł Molęda w lipcu 2018 r. Ponadto wnioskodawca dysponował aktualnymi wynikami pomiarów hałasu ze sprawozdań przesłanych przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Szczecinie z pomiarów hałasu w środowisku przeprowadzonych w okresie 2022-2023, dotyczących Hipermarketu Bi1 (CH Ster) i sprawozdaniami z pomiarów hałasu w środowisku przeprowadzonych w okresie 2021-2023, dotyczących firmy MABO Sp. z o.o. (załącznik nr 6 do pisma wnioskodawcy z dnia 22 grudnia 2023 r.).

W oparciu o zgromadzone informacje dokonano obliczeń w węzłach siatki obliczeniowej obejmującej teren planowanego przedsięwzięcia oraz tereny otoczenia dla pory dnia oraz pory nocy. Na podstawie obliczeń wykreślono izoliny poziomów normatywnych. Mapę terenu inwestycji wraz z naniesionymi izoliniami, wydruki komputerowe z danymi wejściowymi oraz wyniki w zamodelowanych receptorach dołączono do opracowania (załącznik nr 7 i 8 do pisma wnioskodawcy z dnia 22 grudnia 2023 r.). Na podstawie przeprowadzonych obliczeń ustalono, że hałas od planowanej inwestycji wraz z hałasem pochodzącym od CH STER, nie będzie powodować przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu na najbliższych terenach chronionych akustycznie.

Z uzupełnienia, które wpłynęło do urzędu w dniu 9 stycznia 2024 r. wynika również, że na najbliższych terenach podlegających ochronie akustycznej nie zostaną przekroczone dopuszczalne poziomy hałasu, ponieważ nie nastąpi kumulacja emisji hałasu planowanego przedsięwzięcia z hałasem z terenu firmy MABO Sp. z o.o.

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

W czasie robót budowlanych związanych z realizacją przedsięwzięcia, woda pobierana będzie do celów bytowych zatrudnionych pracowników. Woda będzie pobierana z miejskiej sieci wodociągowej lub będzie dowożona beczkowozami. W czasie eksploatacji woda dostarczana będzie z miejskiej sieci wodociągowej zgodnie z warunkami technicznymi zarządcy sieci. Średnie dobowe zużycie wody $Q_{d\text{sr}} = 35 \text{ m}^3/\text{d}$.

Podczas budowy zostaną wykorzystane następujące surowce i materiały: piasek, żwir, kruszywo łamane, cegła, pospółka, cement, stal, beton, rury kanalizacyjne i wodociągowe, zasuw, studzienki rewizyjne, studzienki pomiarowe, kształtki, połączenia kołnierzowe, inne. Etap budowy będzie wymagał przede wszystkim wykorzystania paliw do maszyn i pojazdów ciężarowych, dostawczych transportujących elementy konstrukcyjne i materiały budowlane. Na potrzeby prac budowlanych będzie również wykorzystywana energia elektryczna. W trakcie eksploatacji obiektów źródłem ciepła dla budynków będzie: węzeł cieplny lub nagrzewnice gazowe umieszczone w centralach wentylacyjnych wraz z kotłami gazowymi, lub alternatywnie pompy ciepła. Szacunkowe zapotrzebowanie mocy na cele grzewcze dla całej

inwestycji (trzech budynków) wyniesie około 1050 kW. W przypadku wyboru pompy ciepła w zależności od warunków lokalnych przewiduje się pompy ciepła gruntowe lub powietrzne.

d) emisji i występowania innych uciążliwości;

Oddziaływania inwestycji będą miały odmienny charakter na etapie budowy i eksploatacji. W trakcie prowadzonych prac budowlanych i montażowych wystąpią emisje charakterystyczne dla tego okresu. Ruch pojazdów i maszyn roboczych spowoduje emisję spalin. W wyniku prowadzonych prac i procesu spalania paliw w silnikach spalinowych maszyn, do powietrza emitowane będą między innymi: dwutlenek węgla, dwutlenek siarki, pył zawieszony PM10 oraz PM2.5, tlenki azotu, tlenki węgla, węglowodory alifatyczne oraz aromatyczne. Ze względu jednak na krótki czas budowy oraz niewielki obszar placu budowy, wielkość emisji zanieczyszczeń ma charakter odwracalny i może zostać pomijalna dla kształtowania stanu jakości powietrza całego terenu.

Na tym etapie będzie występowała również emisja hałasu ze źródeł stacjonarnych i komunikacyjnych do środowiska. Głównym źródłem hałasu będzie hałas komunikacyjny związany z dowożeniem wyposażenia i materiałów budowlanych, a także praca sprzętu budowlanego. Aby ograniczyć uciążliwości związane z pracą urządzeń inwestor powinien prowadzić prace budowlane wyłącznie w porze dziennej, przy wykorzystaniu sprawnego atestowanego sprzętu, wyposażonego w osłony akustyczne.

W trakcie prowadzenia prac budowlanych zostaną wytworzone odpady należące do 15,17 i 20 grupy wg załącznika do rozporządzenia Ministra Klimatu z dnia 2 stycznia 2020 r. w sprawie katalogu odpadów (Dz. U. z 2020 r., poz. 10) – będą to głównie odpady z budowy, remontów i demontażu obiektów budowlanych oraz drogowych, gruz, odpady z betonu, gleba i ziemia z wykopów, żelazo, stal, kable, materiały izolacyjne oraz odpady opakowaniowe i zmieszane wytworzone przez pracowników zatrudnionych na budowie. Inwestor winien odpowiednio zabezpieczyć miejsce ich składowania, magazynować w sposób zgodny z przepisami Rozporządzenia Ministra Klimatu z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowych wymagań dla magazynowania odpadów (Dz. U. 2020 r., poz. 1742) oraz zapewnić systematyczny odbiór przez firmę posiadającą stosowne uprawnienia.

Inwestycja podczas budowy będzie wiązała się z wytworzeniem ścieków o charakterze sanitarnym i będzie to związane z częścią socjalną dla pracowników zatrudnionych na budowie.

Na tym etapie inwestor winien zapewnić systematyczny odbiór ścieków bytowych poprzez ustawienie toalet przenośnych obsługiwanych przez podmiot posiadający stosowne zezwolenia na odbiór i transport nieczystości ciekłych.

Eksploatacja przedmiotowej inwestycji będzie związana głównie z emisją hałasu oraz emisją pyłów i gazów do środowiska, a także z powstawaniem odpadów.

Z informacji zawartych w KIP wraz z uzupełnieniem z dnia 22 grudnia 2023 r. źródłami emisji hałasu będzie ruch środków transportu tj. samochodów osobowych i ciężarowych, praca urządzeń technicznych (wentylatorów dachowych, jednostek i central wentylacyjnych, pomp ciepła, agregatów chłodniczych i klimatyzacyjnych) oraz ruch samochodów po parkingach. W odniesieniu do terenów chronionych akustycznie, działka inwestycyjna nr 942/2 od strony północno-wschodniej graniczy z terenem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. W odległości około 35 m od granic terenu inwestycyjnego również usytuowany jest teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, natomiast najbliższy teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowany jest w odległości około 70 m. Tereny podlegające ochronie

akustycznej wyznaczono na terenie działek: 1/31, 1/34 obręb Szczecin i 276/86 obręb Mierzyn. Przy pomocy programu SoundPlan 9.0 wykonano analizę oddziaływania akustycznego w porze dnia i nocy, w odniesieniu do terenów podlegających ochronie akustycznej, położonych najbliższej planowanego przedsięwzięcia. W celu ograniczenia oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, część central wentylacyjnych została zaprojektowana i zlokalizowana pod stropem. **Ponadto Inwestor zaprojektował ekran akustyczny o wymiarach 4,5 wysokości i 30 m długości w północno-wschodniej części działki nr 942/2 sąsiadującej z terenem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.** Zgodnie z przedstawionymi informacjami, analiza akustyczna wykazała, iż na terenach podlegających ochronie akustycznej nie zostanie przekroczony poziom dźwięku określony w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014r., poz. 112). Niemniej jednak z uwagi na skalę przedsięwzięcia, jak również fakt, iż są to prognozy oszacowane na podstawie programu komputerowego, w celu określenia rzeczywistej emisji hałasu do środowiska należy wykonać pomiary kontrolne. Pomiary należy wykonać przy maksymalnej funkcjonalności zespołu budynków handlowo-usługowych, w okresie maks. 6 miesięcy od momentu podjęcia działalności we wszystkich obiektach. Sprawozdanie z wykonanych pomiarów kontrolnych należy przedłożyć Wójtowi Gminy Dobra, Staroście Polickiemu oraz organowi zajmującemu się kontrolą przestrzegania przepisów o ochronie środowiska tj. Zachodniopomorskiemu Wojewódzkiemu Inspektorowi Ochrony Środowiska w terminie 1 miesiąca od ich wykonania. W przypadku, gdyby wyniki pomiarów kontrolnych wskazywały na przekroczenia norm środowiskowych, należy zaproponować i podjąć działania techniczne i technologiczne albo organizacyjne, w celu wyeliminowania przekroczeń.

Na potrzeby niniejszego przedsięwzięcia wykonano również analizę oddziaływania inwestycji na stan jakości powietrza przy pomocy programu Operat-FB autorstwa PROEKO Ryszard Samoć. Głównym źródłem zanieczyszczeń do powietrza na etapie funkcjonowania przedsięwzięcia będzie proces spalania paliw w silnikach pojazdów poruszających się po terenie zakładu oraz procesy spalania paliw w kotłowni oraz nagrzewnicach. W analizie rozpatrzono wpływ:

- tlenku węgla, tlenku azotu jako NO₂, pyłu ogółem, dwutlenku siarki, benzenu, węglowodorów alifatycznych i aromatycznych emitowanych ze środków transportu,
- pyłu ogółem, tlenku azotu jako NO₂, tlenku węgla, dwutlenku siarki z kominów z kotła oraz nagrzewnic gazowych.

W obliczeniach uwzględniono między innymi tło wg danych Głównego Inspektoratu Ochrony Środowiska Departamentu Monitoringu Środowiska Regionalnego Wydziału Monitoringu Środowiska w Szczecinie (pismo znak DMS-SZ.731.1.187.2023 z dnia 18.08.2023 r.) gdzie określono wartości stężeń średniorocznych dwutlenku siarki, dwutlenku azotu, pyłu PM 10 i PM 2,5, benzenu, ołowiu dla terenu inwestycyjnego. Przeprowadzono obliczenia rozprzestrzeniania się zanieczyszczeń w środowisku, a uzyskane wyniki maksymalnych wartości stężeń przedstawiono w formie tabelarycznej i wykresów izolinii tych stężeń.

Zgodnie z przedstawionymi informacjami, generowane na terenie inwestycyjnym poziome zanieczyszczenia gazowych i pyłowych nie będą powodować przekroczeń dopuszczalnych stężeń w powietrzu.

W związku z funkcjonowaniem przedsięwzięcia będą powstawać odpady z grupy: 15, 16 oraz 20 wg załącznika do rozporządzenia Ministra Klimatu z dnia 2 stycznia 2020 r. w sprawie

katalogu odpadów (Dz. U. z 2020 r., poz. 10) – będą to głównie opakowaniowe, zmieszane odpady komunalne, zużyte sprzęty, odpady wielkogabarytowe itp. Odpady powstające na etapie eksploatacji przedsięwzięcia będą magazynowane w sposób selektywny w odpowiednich pojemnikach, w wyznaczonych miejscach, w sposób zapobiegający zanieczyszczeniu środowiska i przekazywane firmom uprawnionym.

Ścieki bytowe będą odprowadzane do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej w ulicy Spółdzielców w Mierzynie lub ulicy Ku Słońcu w Szczecinie, na warunkach wydanych przez zarządcę sieci kanalizacyjnej. W przypadku braku możliwości podłączenia do sieci ścieki będą odprowadzane do bezodpływowego zbiornika. Zakłada się zastosowanie szczelnego zbiornika bezodpływowego na ścieki bytowo-technologiczne o pojemności 100 m³. Ewentualne ścieki przemysłowe z obiektów gastronomicznych będą odprowadzane do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej po uprzednim podczyszczeniu ich w separatorach tłuszczu wraz z osadnikami.

Wody opadowe będą odprowadzane do sieci kanalizacji deszczowej w ulicy Spółdzielców w Mierzynie lub ulicy Ku Słońcu w Szczecinie, na warunkach wydanych przez zarządcę sieci. Instalacja kanalizacji deszczowej wyposażona będzie w: regulator wypływu, zbiornik retencyjny, separator węglowodorów, osadnik piasku zgodnie z obowiązującymi przepisami. W przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci miejskiej, wody opadowe będą zagospodarowane na terenie inwestycji poprzez: zbiorniki retencyjne bezodpływowe lub skrzynki retencyjno-rozsączające. Wody zgromadzone w szczelnym zbiorniku wykorzystywane będą do podlewania terenów zielonych, a ich nadmiar będzie wywożony wozami asenizacyjnymi do gminnej oczyszczalni ścieków. W przypadku skrzynek retencyjno-rozsączających zostaną one zlokalizowane w kilku miejscach, a ich łączna pojemność wyniesie około 1310 m³.

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 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 54). 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), przedsięwzięcie nie zalicza się do zakładów o zwiększonym/dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

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. 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;

Rodzaje odpadów powstających w trakcie realizacji i eksploatacji zostały opisane w punkcie 1 d decyzji.

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

W Karcie Informacyjnej przedsięwzięcia wraz z uzupełnieniami z dnia 22 grudnia 2023 r. i 8 stycznia 2024r. wnioskodawca przeprowadził szczegółowe analizy rozprzestrzeniania zanieczyszczeń i hałasu do powietrza, poparte obliczeniami oraz modelowaniem za pomocą licencjonowanych programów komputerowych. W wyniku przeprowadzonych analiz ustalono, że planowane przedsięwzięcie nie będzie powodowało przekroczenia standardów jakości środowiska.

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;

Na terenie inwestycji nie występują.

b) obszary wybrzeży i środowisko morskie;

Planowane przedsięwzięcie nie znajduje się na obszarach wybrzeży.

c) obszary górskie lub leśne;

Inwestycja nie będzie zlokalizowana na obszarach górskich i leśnych.

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

Planowana inwestycja położona jest w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych o nazwie Dolina Kopalna Szczecin (nr 122) oraz w strefie pośredniej ochrony ujęcia wody podziemnej „Świerczewo” w Szczecinie, ustanowionej rozporządzeniem Nr 4/2004 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie z dnia 28 października 2004 r., zmienionym rozporządzeniem Nr 11/05 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie z dnia 3 października 2005 r. Inwestycja nie narusza zakazów obowiązujących w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

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;

Teren przedsięwzięcia znajduje się poza obszarami chronionymi, w tym obszarami Natura 2000. Najbliższą formą ochrony przyrody jest znajdujący się w odległości około 1,4 km użytek ekologiczny „Stawek na Gumieńcach”. Celem ochrony użytku jest ochrona przed dewastacją półnaturalnego rozlewiska wodnego z bogatą roślinnością przyrodną. Planowane przedsięwzięcie z uwagi na zakres i charakter oraz odległość od ww. użytku ekologicznego nie będzie oddziaływać na wartości przyrodnicze, dla ochrony których powołano ww. formę ochrony przyrody. Ponadto w odległości około 0,4 km od granic terenu inwestycyjnego

znajduje się grupa ok. 98 drzew, która Uchwałą Nr XXX/424/09 Rady Gminy Dobra z dnia 24 września 2009 r. została ustanowiona pomnikiem przyrody. Pomędzy pomnikiem przyrody, a planowanym zamierzeniem inwestycyjnym znajdują się tereny przekształcone antropogenicznie i zagospodarowane, w związku z czym inwestycja nie będzie ono oddziaływać na drzewa zarówno na etapie realizacji jak i eksploatacji.

Zgodnie z informacjami przedstawionymi w KIP na potrzeby przedmiotowego przedsięwzięcia w dniach 18 i 24 sierpnia 2023 r. oraz 14 września 2023 r. przeprowadzono badania terenowe. Teren przedsięwzięcia stanowi obszar pokryty roślinnością niską oraz częściowo przez drzewa i krzewy. W obszarze objętym inwestycją nie stwierdzono występowania gatunków roślin i grzybów chronionych, nie stwierdzono również chronionych siedlisk przyrodniczych. W granicach działek inwestycyjnych nie są zlokalizowane cieki oraz zbiorniki wodne, czy miejsca trwale podmokłe. Podczas badań terenowych stwierdzono występowanie ślimaka winniczka *Helix pomatia* objętego częściową ochroną gatunkową. W związku z powyższym, Inwestor zobowiązał się przed rozpoczęciem prac realizacyjnych przeprowadzić przez specjalistę przyrodnika kontrolę terenu inwestycyjnego pod kątem występowania tego gatunku. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie wskazuje, w postanowieniu znak: WONS.4220.387.2023.AG.2 z dnia 24 stycznia 2024 r., iż kontrolę terenu inwestycyjnego należy przeprowadzić nie wcześniej niż 2-3 dni przed rozpoczęciem prac. W przypadku stwierdzenia obecności gatunków chronionych zwierząt należy je przenieść w dogodne siedliska, poza miejsce realizacji inwestycji. Na analizowanym terenie nie stwierdzono obecności ptasich gniazd. Wśród przedstawicieli ornitofauny obserwowano typowe gatunki synantropijne charakterystyczne dla terenów zabudowanych i ich sąsiedztwa, zadrzewień i zakrzewień oraz nieużytkowanych gruntów tj. kopcuszek *Phoenicurus ochruros*, kos *Turdus merula*, sroka *Pica pica*, szpak *Sturnus vulgaris*, wróbel *Passer domesticus*, bogatka *Parus major*, wrona siwa *Corvus corone*, dymówka *Hirundo rustica*, grzywacz *Columba palumbus*, pliszka siwa *Motacilla alba*, gołąb miejski *Columba livia forma urbana*, modraszka *Cyanistes caeruleus*. W odniesieniu do pozostałych zwierząt, na terenie inwestycyjnym stwierdzono przemieszczanie się oraz ślady występowania sarny europejskiej *Capreolus capreolus*, zająca szaraka *Lepus europaeus* oraz dzika *Sus scrofa*. W ramach wizji terenowej nie potwierdzono występowania chiropterofauny, jednocześnie stwierdzono iż, na terenie, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie brak jest miejsc zimowania nietoperzy. W związku z zagospodarowaniem terenu przeznaczonego pod planowane przedsięwzięcie, przewiduje się konieczność wycinki 21 sztuk drzew z gatunku: brzoza brodawkowata, wierzba iwa, śliwa domowa, czeremcha pospolita, topola osika. Obwód drzew przeznaczonych do wycinki jest zróżnicowany i oscyluje od 13 cm do 57 cm. Ponadto realizacja inwestycji będzie związana z koniecznością usunięcia ok. 49,4 m² podrostów oraz ok. 596 m² krzewów. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie zaznaczył, że w przypadku konieczności wycinki drzew i krzewów w sezonie lęgowym ptaków, specjalista ornitolog powinien dokonać kontroli tych drzew i krzewów maksymalnie do 3 dni przed terminem ich wycinki, która potwierdzi brak obecności gniazd i lęgów ptaków. W przypadku stwierdzenia obecności gatunków chronionych należy wstrzymać wycinkę oraz postępować zgodnie z przepisami ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r., poz. 1336 ze zm.). Zgodnie z przedłożoną dokumentacją, w ramach działań mających na celu wyrównanie strat przyrodniczych za wykonaną wycinkę Inwestor zaprojektował wykonanie zieleni, składającej

się z 10 szt. drzew liściastych, 236 szt. krzewów iglastych oraz 1458 szt. krzewów liściastych. Ponadto w celu zminimalizowania oddziaływania na środowisko przyrodnicze, drzewa znajdujące się w bezpośrednim sąsiedztwie prac budowlanych należy zabezpieczyć przed możliwymi uszkodzeniami poprzez zastosowanie wygradzenia, a w przypadku braku możliwości zastosowania ogrodzenia ochronnego należy zastosować zabezpieczenie pni np. w formie odeskowania, a po zakończeniu prac wykonać demontaż zabezpieczenia.

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

Przedmiotowa inwestycja nie jest zlokalizowana 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 przeznaczonym pod inwestycję nie występują.

h) gęstość zaludnienia;

Przedsięwzięcie będzie realizowane na terenie niezabudowanym, zadrzewionym, zakrzewionym o charakterze łąkowym. Najbliższa zabudowa mieszkaniowa o charakterze wielorodzinnym znajduje się na północny-wschód przy ul. Marynarzy Polskich i ul. Generała Maczka. Na wschód od inwestycji zlokalizowane jest Centrum Handlowe „Ster”.

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;

W Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 16 listopada 2022 r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry (Dz. U. z 2023 r. poz. 335) zostały określone dane dot. tej części wód, na której będzie zrealizowana inwestycja. Obszar objęty wnioskiem znajduje się w dorzeczu Odry, w zlewni jednolitej części wód powierzchniowych PLRW60000919729 Bukowa, a ponadto w zlewni jednolitej części wód podziemnych PLGW60003.

W Planie Gospodarowania Wodami na Obszarze Dorzecza Odry dla obszaru RW60001619729 - Bukowa zawarto informację, iż istnieje ryzyko nieosiągnięcia celów środowiskowych. Przedmiotowa JCWP nie jest monitorowana. Celem środowiskowym dla ww. JCWP jest ochrona oraz poprawa ich stanu ekologicznego i stanu chemicznego, tak aby osiągnąć co najmniej dobry stan ekologiczny i dobry stan chemiczny wód powierzchniowych, a także zapobieganie pogorszeniu ich stanu ekologicznego i stanu chemicznego. Termin na osiągnięcie wskazanego celu środowiskowego przedłużono do roku 2027.

Ponadto dla wód podziemnych, dla obszaru PLGW60003 stan wód oceniono jako dobry stan chemiczny i ilościowy, dla której nie stwierdzono nieosiągnięcia celu środowiskowego. Zasoby dyspozycyjne wód podziemnych, możliwe do zagospodarowania z rozpatrywanej JCWPd wynoszą 46 052,05 tys. m³/rok (stan na 2018 rok). Wykorzystanie tych zasobów wynosi 20%. Projektowana wielkość poboru maksymalnego w ujęciu dobowym do zasobów dyspozycyjnych jednolitej części wód podziemnych JCWPd-3 stanowić będzie 0,00792581 % zasobów dyspozycyjnych JCWPd. Projektowana studnia zlokalizowana będzie na obszarze

bilansowym S-V Lewobrzeżna Dolna Odra (Gunica Ucker). Zasoby dyspozycyjne z utworów czwartorzędowych i kredowych określono na 126 170 m³/d. Projektowany maksymalny pobór wód w ujęciu rocznym odbywać się będzie w ilościach stanowiących 0,00792581 % zasobów dyspozycyjnych JCWPd 3 oraz w ilości wynoszącej ok. 0,02192982 % zasobów dyspozycyjnych rejonu wodno-gospodarczego C. W związku z powyższym zarówno wykonanie studni jak i pobór wód podziemnych za jej pośrednictwem w wyliczonych ilościach nie będą wywierać negatywnego wpływu na JCWPd-3.

Planowane przedsięwzięcie nie będzie związane z wprowadzaniem zanieczyszczeń do wód podziemnych, pogarszaniem stanu wód podziemnych. Eksploatacja przedsięwzięcia nie spowoduje zmian parametrów fizykochemicznych wód powierzchniowych i podziemnych. Zastosowane rozwiązania chroniące środowisko w zakresie gospodarki wodno-ściekowej pozwolą na wyeliminowanie niebezpieczeństwa przedostania się substancji ropopochodnych do gruntu i do wód.

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. Ze względu na liniowy charakter przedsięwzięcia będą to emisje niezorganizowane. Realizacja przedsięwzięcia, z uwagi na zakres przewidzianych do wykonania prac nie będzie wywierać długotrwałego, negatywnego wpływu na klimat akustyczny i emisje zanieczyszczeń do powietrza. Wymienione emisje są typowe dla okresu budowy i znikną wraz z zakończeniem prac inwestycyjnych. W czasie eksploatacji inwestycja będzie źródłem emisji do powietrza w zakresie emisji zanieczyszczeń i emisji hałasu, niemniej jednak analizy przeprowadzone w KIP wraz z uzupełnieniami wykazały brak przekroczeń poziomów normatywnych poza terenem inwestycyjnym. Hałas od planowanej inwestycji wraz z hałasem pochodzącym od CH STER, nie będzie powodować przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu na najbliższych terenach chronionych akustycznie.

b) transgranicznego charakteru oddziaływania przedsięwzięcia na poszczególne elementy przyrodnicze;

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

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

- oddziaływania akustyczne występujące w okresie budowy (roboty budowlane) i na etapie eksploatacji, w związku z pracą wyrzutni wentylacyjnych, agregatów chłodniczych i ruchem samochodów po terenie centrum handlowego (dojazd, parkingi);
- emisja zanieczyszczeń do powietrza na etapie budowy (pyły, praca silników urządzeń budowlanych składająca się na emisję niezorganizowaną zanieczyszczeń) i na etapie eksploatacji w związku z ruchem samochodów po terenie inwestycji;
- powstawanie odpadów na każdym etapie realizacji przedsięwzięcia zarówno z budowy, jak i w czasie eksploatacji obiektu;

- powstawanie ścieków bytowych i wód opadowych w trakcie budowy i w trakcie funkcjonowania obiektu;
- oddziaływanie na środowisko przyrodnicze na etapie budowy, w trakcie prac przygotowawczych (wycinka drzew),
- zmiana krajobrazu.

d) prawdopodobieństwa oddziaływania;

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

e) czasu trwania, częstotliwości i odwracalności oddziaływania;

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

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

Opisano w pkt 1b uzasadnienia decyzji.

g) możliwości ograniczenia oddziaływania;

W celu ograniczenia oddziaływania inwestycji na środowisko inwestor powinien zastosować szereg rozwiązań chroniących środowisko w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, gospodarki odpadami, emisji do powietrza m.in. poprzez: prowadzenie prac budowlanych związanych z realizacją inwestycji wyłącznie w porze dziennej tj. od 6 do 22, z wyłączeniem etapów ciągłych robót wykluczających możliwość ich przerwania w porze nocnej. Z uwagi na odległość planowanego przedsięwzięcia od terenów najbliższej zabudowy mieszkaniowej tj. bezpośrednie sąsiedztwo, należy ograniczyć realizację głośnych prac w godzinach wieczornych (od 18 do 22). Poza tym zgodnie z obowiązującymi przepisami należy wykorzystać najmniej uciążliwą pod względem akustycznym technologię prowadzenia prac m.in. poprzez stosowanie sprawnych technicznie pojazdów i maszyn, wyłączanie zbędnych, nieużywanych w danym momencie urządzeń i maszyn emitujących hałas. W celu ograniczenia zjawiska pylenia, pojazdy transportujące materiały sypkie powinny być przykrywane plandekami. Ponadto w celu ograniczenia oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, teren budowy należy wyposażyć w sorbenty do usuwania ewentualnych wycieków substancji ropopochodnych. W celu ograniczenia oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, część central wentylacyjnych została zaprojektowana i zlokalizowana pod stropem. Ponadto Inwestor zaprojektował ekran akustyczny o wymiarach - 4,5 m wysokości i 30 m długości.

Na podstawie art. 80 ust. 2 wyżej wymienionej ustawy - właściwy organ wydaje decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach po stwierdzeniu zgodności lokalizacji przedsięwzięcia

z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jeżeli plan ten został uchwalony. Na potrzeby postępowania administracyjnego uzyskano z Referatu ds. Planowania Przestrzennego i Warunków Zabudowy Urzędu Gminy Dobra w piśmie z dnia 20 października 2023 r. znak: RPPiWZ.PP.6724.66.2023.MKO wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek objętych inwestycją, zgodnie z którym dla terenu inwestycyjnego obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przyjętego Uchwałą Nr II/22/02 Rady Gminy Dobra z dnia 5 grudnia 2002 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego z 2003 r., Nr 1, poz. 9). Zgodnie z zapisami wyżej wymienionego aktu prawa miejscowego:

- działka nr 942/2 z obrębu Mierzyn 2 zlokalizowana jest w granicy terenu elementarnego oznaczonego symbolem Mi.21.1 UC/UH, dla którego jako przeznaczenie terenu wskazano: centrum handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Ponadto, działka ta zlokalizowana jest w granicy terenu elementarnego oznaczonego symbolem 1 KL, dla którego jako przeznaczenie terenu wskazano: ulica lokalna oraz oznaczonego symbolem 2 KD - dla którego jako przeznaczenie terenu wskazano: ulica główna ruchu przyspieszonego;
- działka nr 943/1 z obrębu Mierzyn 2 zlokalizowana jest w granicy terenu elementarnego oznaczonego symbolem Mi.21.1 UC/UH, dla którego jako przeznaczenie terenu wskazano: centrum handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Z przedstawionej w KIP wraz z uzupełnieniami analizy wynika, iż inwestor zaprojektował budowę przedsięwzięcia w zgodzie z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Według opinii Dyrektora Zarządu Zlewni PGW WP z dnia 30 października 2023 r., znak: SZ.ZZŚ.4.4901.186.2023.TB przedmiotowa inwestycja zarówno na etapie eksploatacji i realizacji 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 oraz stanu chemicznego JCWP, a także stanu ilościowego i chemicznego JCWPd. Z uwagi na powyższe, mając na uwadze zakres i charakter planowanego przedsięwzięcia uznał, iż przeprowadzenie oceny o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko nie jest konieczne. W swojej opinii określił istotne warunki korzystania ze środowiska w przypadku zaopatrywania inwestycji w wodę ze studni, a warunki te zostały w pełni uwzględnione i wpisane w orzeczeniu niniejszej decyzji zgodnie z art. 84 ust. 1a ustawy uoos.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie w postanowieniu znak: WONS.4220.387.2023.AG.2 z dnia 24 stycznia 2024 r. wyraził opinię, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko. Jednocześnie określił istotne warunki korzystania ze środowiska, które zostały wpisane w orzeczeniu niniejszej decyzji zgodnie z art. 84 ust. 1a ustawy uoos.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Policach wypowiedział się w opinii sanitarnej znak: ZNS.9022.2.1.29.2023 z dnia 6 listopada 2023 r., w której stwierdził potrzebę przeprowadzenia oceny o oddziaływaniu na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia.

W piśmie z dnia 1 lutego 2024 r., znak: ZNS.9022.2.1.29.2023 po ponownej analizie uzupełnionej dokumentacji podtrzymał swoje stanowisko zawarte wyżej wymienionej opinii.

Zdaniem Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Policach konieczność przeprowadzenia oceny o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko i sporządzenia raportu podyktowana jest faktem, że przedłożone przez wnioskodawcę informacje o technicznych uwarunkowaniach realizacji zamierzenia inwestycyjnego, zawierające pogładową charakterystykę zakresu i skali projektowanego przedsięwzięcia, nie pozwalają na wykluczenie prawdopodobieństwa jego niekorzystnego oddziaływania na środowisko i zdrowie ludzi, w szczególności dotyczy to usytuowania przedsięwzięcia, które znajduje się w bezpośrednim bliskim (35 m i 70 m) sąsiedztwie zabudowy podlegającej ochronie akustycznej. W związku z powyższym wskazał na potrzebę wykonania analizy możliwych konfliktów społecznych związanych z planowanym przedsięwzięciem.

Organ prowadzący postępowanie nie podziela powyższej opinii, w której Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Policach, mówi o zbyt ogólnej charakterystyce przedsięwzięcia i tym samym braku możliwości dokonania identyfikacji skali jego oddziaływań na środowisko. Zgodnie z definicją zawartą w art. 62 a ust. 1 ustawy uoś karta informacyjna przedsięwzięcia powinna zawierać „podstawowe informacje o planowanym przedsięwzięciu, umożliwiające analizę kryteriów, o których mowa w art. 63 ust. 1” cytowanej ustawy. Przedłożona wraz z wnioskiem z dnia 10 października 2023 r. karta informacyjna przedsięwzięcia (KIP) zawierała informacje o zagadnieniach, o których mowa w art. 62 a ust. 1 dodatkowo poszerzone między innymi o analizę akustyczną wykonaną za pomocą specjalistycznego oprogramowania SoundPlan 9.0. Przeprowadzona w KIP oraz uzupełnieniach do KIP z dnia 22 grudnia 2023 r. i 9 stycznia 2024 r. analiza akustyczna wykazała, iż na terenach podlegających ochronie akustycznej nie zostanie przekroczony poziom dźwięku określony w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r., poz. 112). Dokumenty te zostały przesłane do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Policach wraz z pismem z dnia 23 października 2023 r. i 23 stycznia 2024 r. (uzupełnienia) celem analizy. Niemniej jednak z uwagi na skalę przedsięwzięcia, jak również fakt, iż są to prognozy oszacowane na podstawie programu komputerowego, w celu określenia rzeczywistej emisji hałasu do środowiska organ nałożył obowiązek wykonania pomiarów kontrolnych, z których sprawozdanie należy przedłożyć Wójtowi Gminy Dobra, Staroście Polickiemu oraz Zachodniopomorskiemu Wojewódzkiemu Inspektorowi Ochrony Środowiska. Powyższe działanie pozwoli na zagwarantowanie, że w przypadku, gdyby wyniki pomiarów kontrolnych wskazywały na przekroczenia norm środowiskowych, inwestor powinien zaproponować i podjąć działania techniczne i technologiczne albo organizacyjne, w celu wyeliminowania przekroczeń.

Ponadto w treści karty informacyjnej przedsięwzięcia wykonano również analizę oddziaływania inwestycji na stan jakości powietrza przy pomocy programu Operat-FB autorstwa PROEKO Ryszard Samoć. Przeprowadzono obliczenia rozprzestrzeniania się zanieczyszczeń w środowisku, a uzyskane wyniki maksymalnych wartości stężeń przedstawiono w formie tabelarycznej i wykresów izolinii tych stężeń. Zgodnie z przedstawionymi informacjami, generowane na terenie inwestycyjnym poziomy

zanieczyszczeń gazowych i pyłowych nie będą powodować przekroczeń dopuszczalnych stężeń w powietrzu.

Zarówno obliczenia w zakresie emisji zanieczyszczeń jak i hałasu poparte były informacjami uzyskanymi od innych organów np. Głównego Inspektoratu Ochrony Środowiska w Szczecinie w zakresie średniorocznych maksymalnych stężeń substancji w powietrzu na przedmiotowym terenie, jak i podmiotów zewnętrznych w zakresie źródeł emisji hałasu - protokołów z kontrolnych pomiarów emisji hałasu przeprowadzanych przez Główny Inspektorat Ochrony Środowiska Centralne Laboratorium Badawcze Oddział w Szczecinie, sprawozdań z pomiarów hałasu wykonanych przez akredytowane laboratoria na zlecenie firm (w ramach pozwolenia zintegrowanego) itp.

Zdaniem organu przedstawione w KIP wraz z uzupełnieniami rozszerzone analizy udokumentowały w sposób wyczerpujący sposób oddziaływania inwestycji na środowisko zarówno w fazie realizacji, jak i eksploatacji między innymi w aspektach budzących wątpliwości Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Policach w opinii z dnia 6 listopada 2023 r. Nakładając obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko uzyskano by tożsame analizy i wyniki analiz. Procedowanie pełnej oceny oddziaływania na środowisko w oparciu o raport wraz z udziałem społeczeństwa musi wynikać jasno i bezsprzecznie z realnego zagrożenia niedotrzymania norm i standardów środowiska, wówczas gdy np. z przedstawionej przez inwestora analizy akustycznej bądź rozprzestrzeniania zanieczyszczeń do powietrza wynikałyby przekroczenia norm powietrza bądź klimatu akustycznego.

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

Przed wydaniem decyzji organ umożliwił Stronom postępowania na podstawie art. 10 ustawy Kodeks Postępowania Administracyjnego złożenie uwag i wniosków do prowadzonego postępowania. W dniu 26 marca 2024 r. wpłynęły trzy pisma przesłane za pośrednictwem platformy ePUAP i za pośrednictwem poczty elektronicznej, w których te same uwagi wniosła Pani Agnieszka . Następnie za pośrednictwem platformy ePUAP i poczty elektronicznej wpłynęły dwa pisma o tożsamej treści, podpisane przez Panią Justynę Filipczak – Członka Zarządu CH Szczecin Sp. z o. o, która w imieniu spółki wniosła uwagi do sprawy. W treści pism podnoszono argument, iż budowa nowego obiektu w sąsiedztwie CH Ster stwarza zagrożenie dla funkcjonowania Centrum Handlowego w aspekcie lokalizacji obiektu o tożsamym profilu i konflikcie interesów CH Szczecin z interesami planowanego do realizacji przedsięwzięcia. Zdaniem autorek pism konflikt ten należy ująć w ramach konfliktów społecznych, a decyzja w swym rozstrzygnięciu powinna ujmować nie tylko interes wnioskodawcy ale również interes i ochronę własności i praw stron, jak i również interes społeczny. W odniesieniu do powyższego organ chciałby zauważyć, że przywołana argumentacja wskazuje głównie na interes ekonomiczny Strony postępowania, w aspekcie konkurencji i konfliktu interesów. Już w samej definicji Strony, wynikającej z art. 74 ust. 3a

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 jest mowa o właścicielach nieruchomości, którym przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości znajdującej się w obszarze, na których oddziaływać będzie przedsięwzięcie, a więc między innymi działek, na których w wyniku realizacji, eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia zostałyby przekroczone standardy jakości środowiska, lub działki znajdujące się w zasięgu znaczącego oddziaływania przedsięwzięcia, które może wprowadzić ograniczenia w zagospodarowaniu nieruchomości, zgodnie z jej aktualnym przeznaczeniem.

W ramach prowadzonego postępowania analizuje się oddziaływanie tej inwestycji w aspekcie ochrony środowiska, a argumentacja Stron powinna wynikać z realnego zagrożenia niedotrzymania norm i standardów środowiska, wówczas gdy np. jak wspomniano wyżej z analizy akustycznej bądź rozprzestrzeniania zanieczyszczeń do powietrza wynikają przekroczenia norm powietrza bądź klimatu akustycznego. Według organu konflikt interesów nie wpisuje się w ramy prowadzonego postępowania zmierzającego do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Następnie w przywołanych pismach wskazuje się na próbę wymuszenia na Wójcie podjęcia decyzji korzystnej dla wnioskodawcy, nie uwzględniającej dóbr materialnych Stron postępowania. Wyżej przywołuje się pismo z dnia 9 lutego 2024 r. w którym wnioskodawca zwraca się do Wójta Gminy Dobra z wnioskiem o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach bez obowiązku przeprowadzenia oceny o oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko przedsięwzięcia oraz bez konieczności sporządzenia raportu. Tu organ chciałby zaznaczyć, że niezależnie od pism i ich treści, jakie wpływają od Stron do Urzędu w toku prowadzonego postępowania, zasady jego prowadzenia zostały ściśle określone w przepisach 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 i to zgodnie z nimi organ podejmuje wszelkie czynności w ramach prowadzonych działań. Decyzję o konieczności przeprowadzenia oceny o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko wójt podejmuje po uzyskaniu opinii organów ochrony środowiska w tym - Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Policach oraz Dyrektora PGW Wody Polskie Zarząd Zlewni w Szczecinie na podstawie art. 64 ust. 1 i 2 ustawy uooś. Z wnioskiem o wydanie wyżej wymienionych opinii Wójt Gminy Dobra zwrócił się w piśmie z dnia 23 października 2023 r. W toku postępowania Wójt Gminy Dobra uzyskał stanowiska organów, o których mowa wcześniej w treści uzasadnienia do decyzji, opinie te poddał pod rozwagę, a informacje w jakim zakresie zostały uwzględnione w treści decyzji zawarto w niniejszym uzasadnieniu.

Kolejnym argumentem podniesionych w pismach był zarzut, że w przedłożonej przez wnioskodawcę dokumentacji „...nie odniesiono się rzetelnie do rzeczywistych warunków funkcjonowania galerii, w oddziaływaniu skumulowanym ujęto dane z wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, nie uwzględniając projektu powykonawczego, zawierającego rzetelne dane odnośnie zainstalowanych źródeł hałasu. Wskazany ruch pojazdów na terenie galerii nie odzwierciedla również stanu rzeczywistego”. Jednocześnie w pismach Pani Agnieszki i Pani Justyny Filipczak nie wskazano, które konkretnie z podanych informacji zawierały nieaktualne dane i w jakim zakresie. Na poparcie tej tezy nie przedstawiono „projektu powykonawczego”, który wskazywałby aktualną inwentaryzację

zainstalowanych źródeł hałasu zlokalizowanych na terenie CH Ster. Ponadto, inwestor w ramach prowadzonych analiz i obliczeń pozyskał m.in. aktualne dane z Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska w Szczecinie w postaci pomiarów emisji hałasu dla zakładu MABO Sp. z o.o. oraz Hipermarketu Bi1 (CH STER). Pismo wraz z załącznikami w postaci protokołów z kontroli prowadzonych pomiarów przedstawiono w załączniku 6 do uzupełnienia inwestora z dnia 22 grudnia 2023 r. Zgodnie z informacją zawartą w przywołanym piśmie na stronie 14 - na dzień sporządzenia informacji nie uzyskano odpowiedzi z CH Ster odnośnie danych dotyczących źródeł hałasu, stąd przyjęto dane z raportu, który został wykonany dla rozbudowy CH Ster przez Pracownię Ochrony Środowiska w lipcu 2018 r.

Ponadto w wyżej wymienionych pismach, które wpłynęły od pełnomocnika Strony postępowania była kwestia dróg dojazdowych do planowanego przedsięwzięcia, a konkretnie jednej z dróg, w sprawie której „właściciel nie prowadził żadnych rozmów z wnioskodawcą w temacie użyczenia, zbycia części nieruchomości pod cele związane z budową drogi dojazdowej do planowanego do realizacji zespołu budynków handlowo-usługowych”. Wójt Gminy Dobra chciałby podkreślić, że wedle orzecznictwa – ustawodawca przypisał decyzji środowiskowej rolę „rozstrzygnięcia wstępnego” względem ewentualnego przyszłego zezwolenia na realizację konkretnego przedsięwzięcia. Tym samym jej wydanie stanowi wczesny etap przygotowania inwestycji, gdy nie jest jeszcze wymagane sporządzenie projektu budowlanego. Określony przez inwestora zakres przedsięwzięcia, powinien być więc w miarę ogólny i pojemny, a z drugiej strony wnioskodawca musi pamiętać, że zgodnie z art. 86 pkt 2 ustawy uoos założenia projektowe, przyjęte na etapie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, będą wiążące na etapie decyzji o warunkach zabudowy, pozwolenia na budowę, czy innych decyzji następczych o których mowa w art. 72 ust. 1 uoos. Kwestie praw do dysponowania nieruchomością na cele dojazdu do obiektów będą przedmiotem analizy w odrębnym postępowaniu zezwalającym na realizację inwestycji (pozwolenie na budowę). Ponadto Pani Agnieszka wskazała, że istnieje uzasadniona obawa, że w przypadku braku technicznej możliwości realizacji jednej z dróg dojazdowych rozkład i natężenie ruchu na drogach sąsiadujących na drogach sąsiadujących zmieni się istotnie, co będzie miało wymierne przełożenie na środowisko akustyczne. W tym miejscu należy podkreślić, że inwestor wskazał we wniosku wariant przedsięwzięcia obejmujący 3 drogi dojazdowe i nie przedstawił wariantu alternatywnego w przypadku braku technicznej możliwości realizacji jednej z nich. Oznacza to, że przeprowadzone analizy i obliczenia uwzględniające projektowany układ komunikacyjny wiąza organ wydający decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach i w przypadku zmiany koncepcji inwestycji inwestor będzie zobowiązany uzyskać zmianę decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Zgodnie 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.

Na podstawie art. 127a Kodeksu 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 stronę postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna. Na skutek powyższego, strona, która zrzekła się prawa do wniesienia odwołania, nie będzie mogła zaskarżyć decyzji do sądu administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie prawidłowo złożonego oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Z up. Wójta Gminy
mgr inż. Andrzej Miłach
Kierownik
Wydziału ds. Ochrony Środowiska

Załącznik - Charakterystyka planowanego przedsięwzięcia zgodnie z art. 84 ust. 2 ustawy uoos

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.

Otrzymują:

1. Pan Krzysztof ... y ul. Średniawskiego 7/1, 70-491 Szczecin - Pełnomocnik Sypniewski Investments Spółka Komandytowa ul. Partyzantów 8/53 80-254 Gdańsk.
2. Strony postępowania w formie obwieszczenia zgodnie z art. 49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego.

③ A/a.

Do wiadomości:

1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie, ul. Firlika 20, 71-637 Szczecin.
2. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny, ul. Kresowa 14, 72-010 Police.
3. Dyrektor PGW Wody Polskie Zarząd Zlewni w Szczecinie, ul. Mieszka I 33, 71-011 Szczecin

Odebrał
Kryśka
23.09.2024

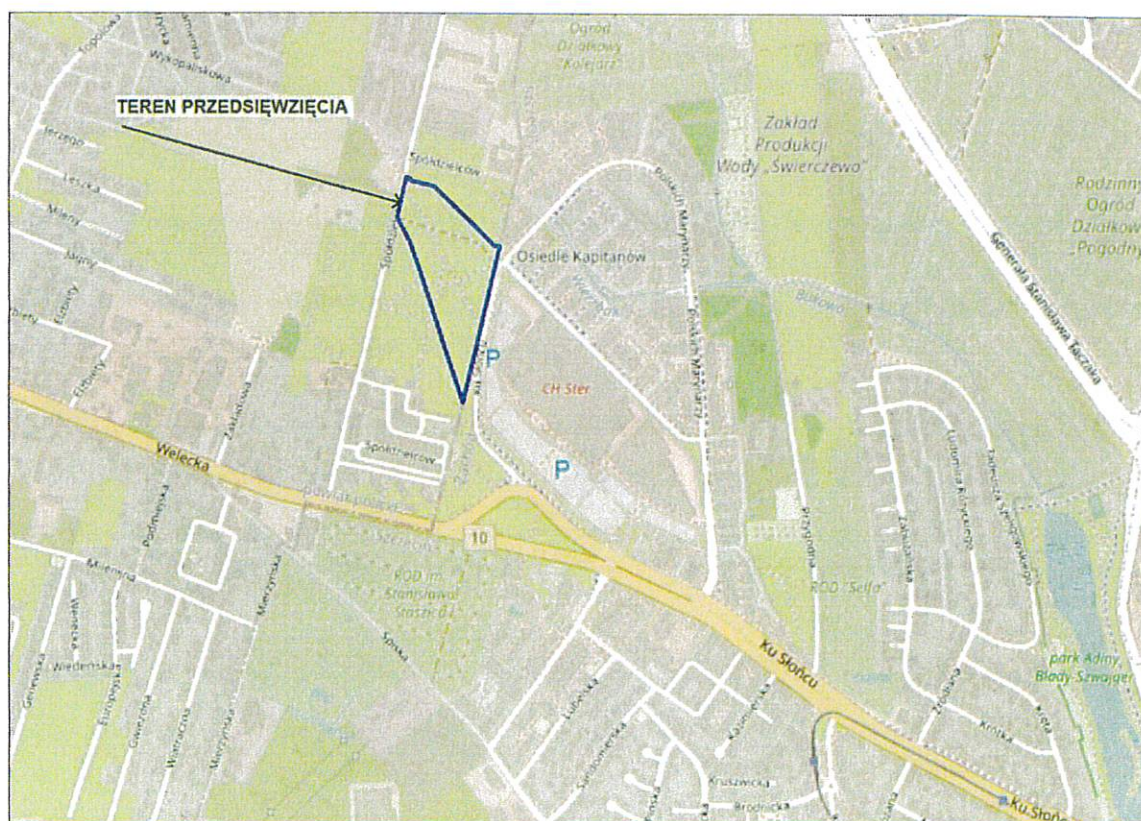
Charakterystyka planowanego przedsięwzięcia.

1. Planowane przedsięwzięcie zostanie zrealizowane na działkach nr 942/2 i 943/1, obręb Mierzyn 2, gmina Dobra (Szczecińska).
2. W ramach inwestycji zaplanowano budowę:
 - a. budynku handlowo – usługowego (dyskont spożywczy),
 - b. budynku handlowo – usługowego (park handlowy),
 - c. budynku gastronomicznego,
 - d. zagospodarowanie terenu: totemami reklamowymi (3 szt.), układem dróg, dojazdów, parkingów i ciągów pieszych, wiatami na wózki zakupowe,
 - e. przyłączy oraz zewnętrznych instalacji zasilających, gazowych, wodociągowych, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, elektroenergetycznych, teletechnicznych, SEC, w tym ewentualna budowa:
 - punktów ładowania pojazdów elektrycznych;
 - stacji transformatorowych;
 - bezodpływowych zbiorników na ścieki bytowe do czasu budowy kanalizacji sanitarnej;
 - zbiorników wody ppoż.,
 - zbiornika retencyjnego wód opadowych i/lub bezodpływowego na wody deszczowe lub systemu skrzyń rozsączających do momentu możliwości odprowadzenia wód do miejskiej sieci kanalizacyjnej;
 - systemu pomp ciepła i fotowoltaiki.
 - studni głębinowej.
3. Na terenie inwestycji zaplanowano wykonanie parkingów z drogami manewrowymi oraz placów manewrowych dla dostaw towarów. Uzupełnienie układu stanowić będą ciągi piesze zapewniające skomunikowanie piesze projektowanych obiektów. W części północnej wykonana zostanie droga lokalna łącząca ul. Generał Maczka z ul. Spółdzielców, z tej ulicy będzie odbywał się dojazd do projektowanego terenu usług. Drugim dojazd będzie odbywał się z kierunku południowego od projektowanej wg odrębnego postępowania drogi lokalnej - ul. Spółdzielców. Trzeci wjazd zostanie zlokalizowany od strony wschodniej z ul. Ku Słońcu. Planuje się wjazd z nowoprojektowanej ul. Dojazdowej DK10 – wg odrębnego opracowania.
4. Na terenie planuje się lokalizację układu dróg, dojazdów dla samochodów dostawczych, placów manewrowych oraz parkingów. Planowane jest około 450 miejsc postojowych o wymiarach 2,5m x 5,0m oraz 3,6m x 5,0m dla niepełnoprawnych wraz z stanowiskami do ładowania pojazdów elektrycznych (samochody osobowe i rowery). Teren inwestycji przewidziany jest pod ruch samochodów ciężarowych realizujących dostawy i odbiory dla obiektów.
5. Zaopatrzenie w wodę - przewiduje się włączenie do miejskiej sieci wodociągowej zlokalizowanej w ulicy Spółdzielców w Mierzynie lub ulicy Ku Słońcu w Szczecinie, na warunkach wydanych przez zarządcę sieci wodociągowej.

6. Odprowadzenie ścieków bytowych - odbywać się będzie do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej w ulicy Spółdzielców w Mierzynie lub ulicy Ku Słońcu w Szczecinie, na warunkach wydanych przez zarządcę sieci kanalizacyjnej. W przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci ścieki będą odprowadzane do szczelnych zbiorników bezodpływowych. Zakłada się zastosowanie szczelnego zbiornika bezodpływowego na ścieki bytowo-technologiczne o pojemności 100 m³. Ścieki przemysłowe o ile wystąpią z obiektów gastronomicznych, odprowadzane będą do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej w ulicy Spółdzielców w Mierzynie lub ulicy Ku Słońcu w Szczecinie, na warunkach wydanych przez zarządcę sieci kanalizacyjnej po uprzednim ich podczyszczeniu w separatorach tłuszczu. W przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci miejskiej ścieki będą odprowadzane do szczelnych zbiorników bezodpływowych. Do oczyszczania ścieków przemysłowych przewiduje się zewnętrzne separatory tłuszczu o wydajności do 47,0 l/s każdy wraz z osadnikami o pojemności około 500 l. Ilość separatorów zależna będzie od ostatecznej ilości obiektów gastronomicznych.
7. Wody opadowe - będą odprowadzane do sieci kanalizacyjnej w ulicy Spółdzielców w Mierzynie lub ulicy Ku Słońcu w Szczecinie, na warunkach wydanych przez zarządcę sieci. Instalacja kanalizacji deszczowej wyposażona będzie w: regulator wypływu, zbiornik retencyjny, separator węglowodorów, osadnik piasku zgodnie z obowiązującymi przepisami. W przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci gminnej, wody opadowe będą zagospodarowane na terenie inwestycji poprzez: zbiorniki retencyjne bezodpływowe lub skrzynki rozsączające. W przypadku zastosowania zbiornika retencyjnego szczelnego, otwartego lub podziemnego, jego pojemność wynosić będzie około 1450 m³. Zbiorniki wykonane będą z gotowych elementów prefabrykowanych betonowych, jako zbiorniki otwarte zbudowane będą jako betonowo-ziemne budowle lub alternatywnie jako otwarty zbiornik w formie stawu z umocnionymi brzegami. W przypadku zbiorników podziemnych przewidziano zastosowanie np. 6 szt. zbiorników o wymiarach 27x3,5 m i głębokości 2,6 m. W przypadku zastosowania skrzynek retencyjno-rozsączających ich łączna pojemność wynosić będzie około 1310 m³. Przewidziano zastosowanie skrzynek rozsączających w kilku miejscach w zależności od obsługiwanego terenu. Skrzynki wykonane będą z tworzyw sztucznych głównie PVC lub PP o dużej wytrzymałości, w systemie wybranego producenta na etapie projektu technicznego.
8. Zasilenie w energię elektryczną - planowane jest z projektowanych elektroenergetycznych linii kablowych 0,4 kV oraz projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV, zasilanych z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych SN-15 kV. Planuje się również instalację fotowoltaiczną. Instalacja fotowoltaiczna może zostać zainstalowana na dachach budynków lub / i na zadaszeniu nad parkingiem.
9. Ogrzewanie - źródłem ciepła dla budynków będzie: węzeł cieplny lub nagrzewnice gazowe umieszczone w centralach wentylacyjnych wraz z kotłami gazowymi, lub alternatywnie pompy ciepła. Szacunkowe zapotrzebowanie mocy na cele grzewcze dla całej inwestycji (trzech budynków) wynosi około 1050 kW. W przypadku wyboru pompy ciepła w zależności od warunków lokalnych przewiduje się zastosowanie pomp ciepła gruntowych lub powietrznych pomp ciepła. Ciepła woda w budynkach dyskontu spożywczego oraz parku handlowego przygotowywana będzie decentralnie z elektrycznych podgrzewaczy, niezależnie od rodzaju zastosowanego źródła ciepła do ogrzewania

budynków. Natomiast dla budynku gastronomicznego ciepła woda przygotowywana będzie za pośrednictwem kotła gazowego lub pompy ciepła lub z podgrzewaczy elektrycznych w zależności od zastosowanego źródła ciepła i rachunku ekonomicznego. Ostateczną wartość zapotrzebowania na ciepło oraz docelowe rozwiązanie sposobu ogrzewania zostanie ustalone na etapie projektu technicznego.

10. W projektowanych budynkach przewiduje się wentylację mechaniczną oraz wentylację grawitacyjną. Instalacja wentylacji mechanicznej podzielona będzie na oddzielne układy obsługujące poszczególne lokale handlowe i zespoły pomieszczeń w tych lokalach. Pomieszczenia techniczne i pomocnicze nie wymagające wentylacji mechanicznej wentylowane będą kanałami wentylacji grawitacyjnej.
11. Chłodzenie budynków przewidziano poprzez:
 - centrale wentylacyjne pracujące w trybie chłodzenia, dla których źródłem chłodu będą agregaty grzewczo-chłodnicze (pompy ciepła),
 - indywidualne układy klimatyzatorów typu VRF lub „split” i „multi split” z klimatyzatorami zlokalizowanymi w obsługiwanych pomieszczeniach oraz jednostkami zewnętrznymi montowanymi na dachu lub w miarę możliwości na ścianach budynku.
12. Orientacyjna lokalizacja przedsięwzięcia:



(Źródło Karta Informacyjna Przedsięwzięcia, Szczecin, październik 2023 r.)

Z up. Wójta Gminy
mgr inż. Andrzej Miłuch
Kierownik
Wydziału ds. Ochrony Środowiska

4/11/2011