

**DECYZJA**  
**O ŚRODOWISKOWYCH UWARUNKOWANIACH**

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks Postępowania Administracyjnego (Dz. U. z 2025 r., poz. 1691 t.j.) dalej jako kpa w związku z art. 71 ust. 2 pkt 2, art. 75 ust. 1 pkt 4, art. 84, art. 85 ust. 1 oraz art. 85 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2026 r., poz. 670 t.j.) dalej jako ooś, a także na podstawie § 3 ust. 1 pkt 31, § 3 ust. 1 pkt 35 lit. b i d, § 3 ust. 1 pkt 37 lit. b i d, § 3 ust. 1 pkt 54 lit. b, § 3 ust. 1 pkt 58 lit. b, § 3 ust. 1 pkt 62 w rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 26 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 z późn. zm), po rozpatrzeniu wniosku podmiotu planującego podjęcie realizacji przedsięwzięcia tj. firmy 7R Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Ludwinowska 7, 30-331 Kraków pełnomocnika Pana Tomasza Juchniewicza,

**orzekam**

**I. Stwierdzić brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko**, w ramach postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn: „Zabudowa magazynowo – produkcyjna z częściami biurowo – socjalnymi, budynkami portierni, budynkami pompowni z częściami administracyjnymi, zbiornikami pożarowymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną na dz. nr ewid. 304/3, 304/4, 304/17 obręb 0012 Przecław, gm. Kołbaskowo, pow. policki”, pod warunkiem realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia zgodnie z treścią zawartą w przedłożonej Karcie informacyjnej przedsięwzięcia dalej jako KIP wraz z uzupełnieniami.

**II. Określić istotne warunki korzystania ze środowiska** w fazie realizacji i eksploatacji inwestycji ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ochrony cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych i zabytków oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich:

W trakcie realizacji przedsięwzięcia:

1. Prace budowlane prowadzić wyłącznie w porze dziennej tj. w godzinach od 6.00 do 22.00, z ograniczeniem szczególnie głośnych prac w godzinach wieczornych tj. tj. od 18.00 do 22.00.
2. Teren budowy wyposażyć w substancje do neutralizowania wycieków z maszyn i urządzeń, a w przypadku wycieku natychmiast neutralizować zanieczyszczoną powierzchnię poprzez zastosowanie odpowiednich materiałów sorpcyjnych, a zanieczyszczony materiał zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami.
3. Prowadzić codzienną kontrolę wykopów, a pozostawione w okresie nieprzewodzenia prac wykopy, zabezpieczyć przed możliwością wpadania do nich drobnych zwierząt; w przypadku ich uwięzienia osobniki przenieść do odpowiedniego dla danego gatunku siedliska, znajdującego się poza zasięgiem oddziaływania inwestycji.
4. W przypadku konieczności wycinki drzew w sezonie lęgowym ptaków, specjalista ornitolog powinien dokonać kontroli tych drzew maksymalnie do 3 dni przed terminem ich wycinki, która potwierdzi brak obecności gniazd i lęgów ptaków.
5. W przypadku stwierdzenia obecności gatunków chronionych, należy wstrzymać prace oraz podjąć działania określone przez specjalistę przyrodnika, w tym uzyskać stosowne zezwolenia 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. Podczas prowadzenia prac ziemnych w sąsiedztwie drzew i krzewów przeznaczonych do zachowania postępować zgodnie z poniższymi wytycznymi:
  - prace w obrębie bryły korzeniowej wykonywać ręcznie;
  - zabezpieczyć systemy korzeniowe przed przesychnianiem przemarzaniem;
  - nie obcinać korzeni szkieletowych odpowiedzialnych za statykę drzewa;
  - przy głębokich wykopach wykonać ekrany zabezpieczające zgodnie z zasadami pielęgnacji drzew.
8. Racjonalnie gospodarować powierzchnią ziemi w obrębie planowanego przedsięwzięcia oraz w jego sąsiedztwie.
9. Zachować reżim technologiczny stosując maszyny, pojazdy urządzenia sprawne technicznie, bez wycieku oleju, płynów samochodowych, paliwa.
10. Prace budowlane prowadzić w sposób zabezpieczający środowisko gruntowo – wodne przed ewentualnym zanieczyszczeniem substancji ropopochodnymi.
11. Teren budowy wyposażyć w sorbenty do usuwania ewentualnych wycieków substancji ropopochodnych.
12. Powstające ścieki bytowe gromadzić w przenośnych toaletach (typu TOI -TOI), a następnie przekazywać do opróżniania podmiotom posiadające stosowne zezwolenia.

#### W trakcie eksploatacji przedsięwzięcia:

1. Dbać o właściwy stan techniczny urządzeń, zwłaszcza stanowiących istotne źródła hałasu.
2. Dokonywać systematycznych przeglądów urządzeń wentylacyjnych, a w przypadku zauważonego wzrostu hałasu z tych urządzeń – natychmiast usuwać jego przyczyny.
3. Wodę pobierać z sieci wodociągowej.
4. Ścieki bytowe odprowadzać do kanalizacji sanitarnej.
5. Wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych oraz parkingów odprowadzać, po podczyszczeniu w urządzeniach oczyszczających, do zbiornika retencyjnego naziemnego lub podziemnego, a następnie do rowu melioracyjnego poprzez istniejącą kanalizację deszczową w drodze gminnej. Inny wariant możliwy do realizacji tj. rozsączanie wód z odprowadzeniem do gruntu bezpośrednio lub poprzez studnie chłonne i/lub odparowywanie.
6. Wszystkie urządzenia służące do oczyszczania i zagospodarowania wód opadowych i roztopowych należy regularnie czyścić.

### **III. W dokumentacji wymaganej do wydania decyzji wymienionej w art. 72 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2026 r., poz. 670 t.j.) należy uwzględnić następujące wymagania dotyczące ochrony środowiska:**

1. Uwzględnić uwarunkowania określone w pkt II.
2. Zastosować rozwiązania techniczne i technologiczne (parametry zabudowy, infrastruktury towarzyszącej, moce akustyczne urządzeń stanowiących emitory hałasu) zgodne z przedstawioną w karcie informacyjnej przedsięwzięcia „kip” (wraz z uzupełnieniami do kip) analizą oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

### **III. Charakterystyka planowanego przedsięwzięcia stanowi załącznik do niniejszej decyzji.**

## UZASADNIENIE

Podaniem z dnia 18.03.2025 r., (data wpływu 21.03.2025 r.) firma 7R Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Ludwinowska 7, 30-331 Kraków, złożonym przez pełnomocnika Pana Tomasza Juchniewicza, wystąpiła do tut. organu o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: „Zabudowa magazynowo – produkcyjna z częściami biurowo – socjalnymi, budynkami portierni, budynkami pompowni z częściami administracyjnymi, zbiornikami pożarowymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną” zlokalizowanego na dz. ewid. nr 304/3, 304/4 i 304/17 obręb Przeclaw, gm. Kołbaskowo, powiat policki.

W dniu 25.03.2025 r., do tut. organu wpłynęła Karta informacyjna przedsięwzięcia (4 egzemplarze nośnik CD oraz 1 egzemplarz papierowy).

Na podstawie art. 75 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2026 r., poz. 670 t.j.), stwierdzono, że organem właściwym do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jest Wójt Gminy Kołbaskowo.

Na podstawie złożonego wniosku, a w szczególności zgodnie z treścią dołączonej karty informacyjnej przedsięwzięcia, sporządzonej przez Pana Przemysława Pietrzaka ŚRODOWISKO PLUS – ustalono, że planowane przedsięwzięcie polegać będzie budowie zabudowy magazynowo – produkcyjnej z częściami biurowo – socjalnymi, budynkami portierni, budynkami pompowni z częściami administracyjnymi, zbiornikami pożarowymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną.

Biorąc pod uwagę fakt, iż liczba stron postępowania przekracza 10, zgodnie z art. 74 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2026 r., poz. 670 t.j.) zastosowanie ma przepis art. 49 k.p.a., przewidujący powiadomienie stron innych niż podmiot planujący podjęcie realizacji przedsięwzięcia, o czynnościach postępowania poprzez obwieszczenie.

Przedmiotowe obwieszczenia każdorazowo udostępnione zostały w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Kołbaskowo oraz wywieszono na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy Kołbaskowo.

Krąg stron postępowania ustalono na podstawie dostępnych w tut. urzędzie danych oraz przedłożonej do wniosku mapy ewidencyjnej z zaznaczonym obszarem oddziaływania 100 m od granic planowanej inwestycji.

Mając powyższe na uwadze Wójt Gminy Kołbaskowo w dniu 15 maja 2025 r., poprzez zawiadomienie i obwieszczenie powiadomił strony biorące udział w postępowaniu, o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanego przedsięwzięcia pn.: „Zabudowa magazynowo – produkcyjna z częściami biurowo – socjalnymi, budynkami portierni, budynkami pompowni z częściami administracyjnymi, zbiornikami pożarowymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną, na dz. ewid. o nr 304/3, 304/4 i 304/117 obręb Przeclaw, gm. Kołbaskowo, pow. policki”.

Zgodnie z art. 80 ust. 2 ustawy z dnia 03 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 t.j.), decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach wydaje się po stwierdzeniu zgodności jej lokalizacji z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o ile plan ten został uchwalony.

W toku prowadzonego postępowania organ prowadzący postępowanie poddał analizie przedłożoną dokumentację (karta informacyjna przedsięwzięcia wraz z załącznikami), pod kątem jej zgodności z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (mpzp).

Weryfikacji zgodności przedmiotowej inwestycji z mpzp dokonano we współpracy ze stanowiskiem ds. planowania przestrzennego tutejszego Urzędu.

Analiza pierwotnie przedłożonej dokumentacji wykazała braki uniemożliwiające wydanie stosownej opinii co do zgodności przedmiotowej inwestycji z mpzp, wobec powyższego pismem z dnia 01 kwietnia 2025 r., znak: GK.6220.14.2025.JSS wezwano Inwestora poprzez Pełnomocnika do ich usunięcia.

Powyższe braki dotyczyły niezgodności z zapisami Uchwały Rady Gminy Kołbaskowo nr XXX/353/10 z dnia 08.02.2010 r., sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie Warzymice, Ustowo i Przeclaw gminy Kołbaskowo (Dz. Urz. Województwa Zachodniopomorskiego z 2010 r., nr 23 poz. 498) w poniższym zakresie:

- ❖ W przedłożonej KIP na str. 15 wskazano, że planowana inwestycja obejmująca lokalizację portierni może być wykonana jako kontenerowa i jest niezgodna z § 3 ust. 2 pkt 1 uchwały planistycznej – dotyczącym zasad w zakresie zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy, który obowiązuje dla całego obszaru planu, i wskazany jest w nim zakaz lokalizowania obiektów o charakterze tymczasowym, kontenerowym w tym garaży i pawilonów blaszanych.
- ❖ Planowana inwestycja zgodnie z wskazanymi w Karcie informacyjnej przedsięwzięci na str. 17 zakłada odprowadzanie na czas niepodłączenia do sieci montaż zbiornika/ów bezodpływowego/wych (szamb/szamb) – zapis ten jest niezgodny z § 4 ust. 1 pkt 2 mpzp, który określa konieczność odprowadzenia ścieków do kanalizacji ściekowej fi 160 w drodze krajowej nr 13 poprzez projektowaną kanalizację sanitarną grawitacyjno – tłoczną ze zrzutem ścieków na oczyszczalnię ścieków w Przeclawiu lub innej wg wskazań gminnego systemu kanalizacyjnego.
- ❖ zgodnie z § 5 ust. 2 pkt 4 uciążliwość prowadzonej działalności nie może przekraczać granic terenu, do którego Inwestor posiada tytuł prawny. W dostarczonej KIP brak jest analizy prognozowanego oddziaływania akustycznego po rozpoczęciu użytkowania zakładu na terenie przyległe. Należy skazać, że na sąsiednich nieruchomościach dz. 304/15, 304/14, 304,13 obręb Przeclaw, objętych tym samym aktem planowania co przedmiotowa nieruchomość, może być zlokalizowana zabudowa, zgodnie z § 6 ust. 1 mpzp, pełniąca funkcje usług oświaty, dla której w Rozporządzeniu Ministra Środowiska (Dz. U. z 2007 r., nr 120 poz. 826) wyznaczone są dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży.

Przedłożone w dniu 22 kwietnia 2025 r. – wersja elektroniczna (28.04.2025 r., wersja papierowa) uzupełnienie zawierał n/w informacje:

- rezygnacja z portierni w konstrukcji kontenerowej. Obiekt będzie wykonany jako murowany;
- zamiar odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych (szamb) został wskazany jako rozwiązanie asekuracyjne. Docelowo ścieki bytowe odprowadzane będą do sieci kanalizacji sanitarnej;
- szczegółowa analiza prognozowanego oddziaływania inwestycji na tło akustyczne, po rozpoczęciu użytkowania zakładu na tereny przyległe (dz. 304/15, 304/14 i 304/13 obręb Przeclaw).

Po weryfikacji uzupełnienia tut. organ stwierdził, że przedłożona dokumentacja w części dotyczącej odprowadzania ścieków bytowych nadal nie spełnia ustaleń obowiązującego mpzp. Ponadto wskazał, że nie można zaopiniować pozytywnie wniosku na podstawie samego oświadczenia o docelowym sposobie odprowadzania ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej, ponieważ treść przedłożonej dokumentacji w tym zakresie nadal pozostawała w sprzeczności z ustaleniami planu miejscowego.

W dniu 17 lipca 2026 r. – wersja elektroniczna (23.07.2026 r., wersja papierowa), do tut. urzędu wpłynęły dodatkowe wyjaśnienia, w których Inwestor wniósł o usunięcie z treści karty informacyjnej

przedsięwzięcia wszelkich zapisów dotyczących realizacji bezodpływowych zbiorników na nieczystości z n/w rozdziałów:

- ❖ 3. Rodzaj i cechy technologii – zapis o treści: „ (...) (na czas niepodłączenia do sieci planuje się montaż zbiornika/ów bezodpływowego/wych (szamba/szamb) (...)”
- ❖ 3.5 Infrastruktura techniczna i pozostałe elementy – zapis o treści: „Dopuszcza się możliwość tymczasowego odprowadzania do bezodpływowych zbiorników i wywożenia wozami asenizacyjnymi do punktu zlewnego sieci do czasu podłączenia do sieci kanalizacyjnej. Bezodpływowe zbiorniki na nieczystości zostaną wyposażone w monitoring stanu, sygnalizowany na portierni.”
- ❖ 6.2. Etap eksploatacji – zapis o treści: „(...) do czasu podłączenia do sieci kanalizacyjnej odprowadzane będą do bezodpływowych zbiorników i wywożone wozami asenizacyjnymi do punktu zlewnego sieci”
- ❖ 7.2.3. Emisja do środowiska gruntowo – wodnego - zapis o treści: „Do czasu wpięcia do sieci kanalizacji sanitarnej zewnętrznej przewiduje się gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych.”

Ponadto w piśmie wskazano m.in., że zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (obowiązującym na terenie działek inwestycyjnych), przewiduje się wyłącznie realizację systemu kanalizacji sanitarnej.

Ponowna weryfikacja dokumentacji w przedmiotowej sprawie, pod kątem zgodności lokalizacji planowanego przedsięwzięcia z zapisami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wykazała kolejne braki. Organ zauważył, że wymogi dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz minimalnej powierzchni biologicznie czynnej powinny zostać spełnione i wykazane oddzielnie dla każdego z poszczególnych terenów elementarnych. Dlatego też należało ponownie wezwać Inwestora do usunięcia braków poprzez uzupełnienie karty informacyjnej przedsięwzięcia o wszystkie przeznaczenia w planie miejscowym oraz wykazać, że wszystkie wymogi dla poszczególnych terenów elementarnych zostały spełnione.

W odpowiedzi na powyższe, pismem z dnia 13 sierpnia 2025 r. – wersja elektroniczna (14.08.2025r., wersja papierowa) pełnomocnik Inwestora przedstawił powierzchnie inwestycji obejmującą poszczególne tereny elementarne. Dodatkowo wskazał, iż zgodnie z wymogami przedstawionymi w przepisach szczegółowych, zapis dot. powierzchni został skorygowany. Całkowita powierzchnia zabudowy (oba etapy inwestycji) wyniesie ok. 45 068 m<sup>2</sup> (+17% / - 12%), powierzchnia terenów utwardzonych wyniesie ok. 26 020 m<sup>2</sup> (+17% / - 12%), a powierzchnia biologicznie czynna m.in. 38 024m<sup>2</sup> (+17% / - 12%).

Ponowna weryfikacja i analiza dokumentacji w sprawie tj. kip wraz z uzupełnieniami wykazała, że przedsięwzięcie polegające na „Zabudowa magazynowo – produkcyjna z częściami biurowo – socjalnymi, budynkami portierni, budynkami pompowni z częściami administracyjnymi, zbiornikami pożarowymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną, na dz. ewid. nr 304/3, 304/4 i 304/17 obr. 0012 Przeclaw, gm. Kołbaskowo, powiat policki”, zlokalizowane jest na obszarze objętym obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Rady Gminy Kołbaskowo nr XXX/353-10 z dnia 08.02.2010 r., (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2010 r., nr 23, poz. 498) oznaczonym symbolem elementarnym:

- ❖ 1 P,U – przeznaczenie terenu: zabudowa usługowo – produkcyjna, usług oświaty, zabudowa centrum handlowo – usługowego w tym lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- ❖ 2 P,U – przeznaczenie terenu: zabudowa przemysłowa, produkcyjno – usługowa, składy, magazyny i bazy, usług oświaty, centrum handlowo – usługowego w tym lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do i powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- ❖ 4 Wk – teren kanału melioracyjnego – deszczowego;

i jest zgodne z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Na podstawie art. 75 ust. 1 pkt 4 ustawy oś stwierdzono, że organem właściwym do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jest Wójt Gminy Kołbaskowo.

Na podstawie art. 64 ust. 1 pkt 1, 2 i 4 ustawy z dnia 03 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 t.j.) pismami z dnia 18.11.2025 r., Wójt Gminy Kołbaskowo wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Policach oraz Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarządu Zlewni w Szczecinie o wydanie opinii czy istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na: „Zabudowa magazynowo – produkcyjna z częściami biurowo – socjalnymi, budynkami portierni, budynkami pompowni z częściami administracyjnego, zbiornikami pożarowymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną, zlokalizowaną na dz. ewid. o nr 304/3, 304/4, 304/17 obręb 00012 Przeclaw, gm. Kołbaskowo, powiat policki”.

Organ zasięgający ww. opinii do wniosku przedłożył dokumenty zgodnie z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2026 r., poz. 670 t.j.). tj.:

- wniosek o wydanie decyzji o środowiskowych z dnia 24 marca 2025 r., (wersja papierowa oraz na nośniku CD);
- karta informacyjna przedsięwzięcia wraz z załącznikami (na nośniku CD);
- uzupełnienie z dnia 24.04.2025 r., (wersja papierowa oraz na nośniku CD);
- uzupełnienie z dnia 21 lipca 2025 r., (wersja papierowa)
- uzupełnienie z dnia 13.08.2025 r., (wersja papierowa oraz na nośniku CD);
- wypis i wyrys z MPZP;
- pismo z dn. 17.11.2025 r., ws. zgodności z MPZP.

W toku trwania procedury ustalono, że zgodnie z zapisami 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.), inwestycja zakwalifikowana jest do przedsięwzięć wymienionych w:

- ❖ **§ 3 ust. 1 pkt. 31** – instalacje do przesyłu gazu inne niż wymienione w **§ 2 ust. 1 pkt 20** oraz towarzyszące im tłocznie lub stacje redukcyjne, z wyłączeniem gazociągów o ciśnieniu nie większym niż 0,5 MPa i przyłączy do budynków; przy czym tłocznie lub stacje redukcyjne budowane, montowane lub przebudowywane przy istniejących instalacjach przesyłowych nie są przedsięwzięciami mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko;
- ❖ **§ 3 ust. 1 pkt 35 lit. b i d** – instalacje do podziemnego magazynowania: (...) b) produktów naftowych, (...) d) gazów łatwopalnych – inne niż wymienione w § 2 ust. 1 pkt 22, z wyłączeniem instalacji do magazynowania paliw wykorzystywanych na potrzeby gospodarstw domowych, zbiorników na gaz płynny o łącznej pojemności nie większej niż 20 m<sup>3</sup> oraz zbiorników na olej o łącznej pojemności nie większej niż 3 m<sup>3</sup>.
- ❖ **§ 3 ust. 1 pkt. 37 lit. b i d** – instalacje do naziemnego magazynowania (...) b) produktów naftowych (...) d) gazów łatwopalnych – inne niż wymienione w **§ 2 ust. 1 pkt 22**, z wyłączeniem instalacji do magazynowania paliw wykorzystywanych na potrzeby gospodarstw domowych, zbiorników na gaz płynny o łącznej pojemności nie większej niż 10 m<sup>3</sup> oraz zbiorników na olej o łącznej pojemności nie większej niż 3 m<sup>3</sup>, a także niezwiązanych z dystrybucją instalacji do magazynowania stałych surowców energetycznych;
- ❖ **§ 3 ust. 1 pkt. 54 lit. b** – zabudowa przemysłowa lub magazynowa, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż: (...) b) ha na obszarach innych niż wymienione w **lit. a**;

- ❖ **§ 3 ust. 1 pkt 58** – garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, w tym na potrzeby palowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, o których mowa w pkt 52, 54, 55-57 i 59, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż:
  - b) 1,0 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a
- ❖ **§ 3 ust. 1 pkt. 62** – o nawierzchni twardej o całkowitej długości przedsięwzięcia powyżej 1 km inne niż wymienione w § 2 ust. 1 pkt. 31 i 32 lub obiekty mostowe w ciągu drogi o nawierzchni twardej, z wyłączeniem przebudowy dróg lub obiektów mostowych, służących do obsługi stacji elektroenergetycznych i zlokalizowanych poza obszarami objętymi formami ochrony przyrod, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r., o ochronie przyrody;
- ❖ **§ 3 ust. 1 pkt. 73** „urządzenia lub zespoły urządzeń umożliwiające pobór wód podziemnych lub sztuczne systemy zasilania wód podziemnych, inne niż wymienione w § 2 ust. 1 pkt 37, o zdolności poboru wody nie mniejszej niż 10 m<sup>3</sup> na godzinę.

Zgodnie z ww. rozporządzeniem przedmiotowa inwestycja zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko może być wymagany. Jednocześnie dla przedmiotowej inwestycji wymagane jest uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Pismem z dnia 28 listopada 2025 r., znak: SS.ZZŚ.4901.214.2025.MTW Dyrektor Zarządu Zlewni w Szczecinie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie po przeanalizowaniu wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wraz z załącznikami, w tym z kartą informacyjną przedsięwzięcia oraz uzupełnieniami do KIP, wezwał do pisemnego złożenia do pisemnego złożenia wyjaśnień i uzupełnień do przedłożonej karty informacyjnej przedsięwzięcia m.in. w zakresie wyjaśnienia kwestii dot. źródła i sposobu poboru wody wykorzystywanej na cele realizacji przedsięwzięcia np. na cele socjalno – bytowe pracowników, woda technologiczna (w kip brak tych informacji), szczegółowych informacji nt. alternatywnego poboru wód ze studni głębinowej, czy uzupełnienia dokumentacji o ustalenie czy planowane przedsięwzięcie zarówno w trakcie realizacji jak i późniejszej eksploatacji, wpłynie na osiągnięcie celów środowiskowych wyznaczonych dla JCWPD, oraz wyjaśnienia czy planowane przedsięwzięcia położonej jest w obszarze stref ochronnych ujęć wody powierzchniowej i podziemnej.

Dyrektor Zarządu Zlewni w Szczecinie wskazał, iż zakres i stopień szczegółowości informacji przedstawionych w karcie informacyjnej przedsięwzięcia, dla przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko powinien zapewnić organowi analizę kryteriów, o których mowa w art. 63 ustawy ooś. W przypadku organu ds. ocen wodnoprawnych informacje te muszą umożliwiać podjęcie właściwej decyzji o ewentualnym nałożeniu obowiązku oceny oddziaływania na środowisko z uwagi na możliwość zagrożenia realizacji celów środowiskowych dla Jednolitych części wód powierzchniowych i podziemnych, bądź odstąpieniu od tej oceny.

Wójt Gminy Kołbaskowo, pismem z dnia 03 grudnia 2025 r., wezwał Inwestora poprzez pełnomocnika do złożenia pisemnych wyjaśnień i uzupełnień w zakresie wskazanym w wezwaniu Dyrektora Zarządu Zlewni w Szczecinie (z dn. 28.11.2025 r., znak: SS.ZZŚ.4901.214.2025.MTW, wyznaczając jednocześnie 21-dniowy termin na wniesienie uzupełnienia (począwszy od dnia otrzymania wezwania).

Z uwagi na powyższe Wójt Gminy Kołbaskowo w dniu 05.12.2025 r., znak: GK.6220.14.2025.JSS, poprzez zawiadomienie i obwieszczenie powiadomi strony biorące udział w postępowaniu o konieczności przedłużenia terminu rozpatrzenia sprawy do dnia 28.01.2026 r.,

W dniu 05.12.2025 r., znak: ZNS.9022.22.41.2025 Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Policach wydał opinię sanitarną, w której stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia pn.: „Zabudowa magazynowo – produkcyjna z częściami biurowo – socjalnymi, budynkami portierni, budynkami pompowni z częściami administracyjnymi, zbiornikami pożarowymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną, zlokalizowaną na dz. ewid. o nr 304/3, 304/4,

304/17 obręb 0012 Przeclaw, gm. Kołbaskowo". Ww. organ opiniujący po dokonaniu analizy dostarczonej dokumentacji stwierdził, iż przedmiotowe przedsięwzięcie nie będzie negatywnie oddziaływać na zdrowie i życie ludzi.

Pismem z dnia 04.12.2025 r., znak: WONS.4220.501.2025.AG.1 (data wpływu do tut. urzędu 05.12.2025 r.) Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie wezwał do złożenia pisemnych wyjaśnień i uzupełnień do karty informacyjnej przedsięwzięcia m.in. w zakresie przedstawienia szczegółowych informacji o podstawowych parametrach charakteryzujących ewentualne projektowane ujęcie/a wody tj. lokalizację ujęcia/ujęć, głębokość warstwy, z której będzie pobierana woda na etapie eksploatacji, średni dobowy pobór wód, a także zasięg leja depresji oraz wykazać zgodność ewentualnego ujęcia/ujęć wody w odniesieniu do zapisów obowiązującego na terenie inwestycyjnym miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ponadto uszczegółowienie wymagały informacji dotyczące kolizji z drzewami oraz krzewami, poprzez przedłużenie wykazu wszystkich drzew i krzewów przeznaczonych do wycinki, ze wskazaniem nazwy gatunkowej, obwodów pni (zgodnie z zapisami ustawy o ochronie przyrody) oraz stanu fitosanitarnego oraz wykazanie z jakimi elementami przedsięwzięcia mogą kolidować poszczególne egzemplarze drzew i krzewów przewidziane do ewentualnej wycinki.

Mając powyższe na uwadze Wójt Gminy Kołbaskowo pismem z dnia 11 grudnia 2025 r., znak: GK.6220.14.2025.JSS wezwał Inwestora poprzez pełnomocnika do uzupełnienia pisemnych wyjaśnień i uzupełnień w ww. zakresie wskazując jednocześnie 21-dniowy termin na uzupełnienie (począwszy od dnia otrzymania wezwania).

Pismem z dnia 19.12.2025 r., Pan Tomasz Juchniewicz działając z upoważnienia Inwestora 7R Sp. z o.o., zwrócił się do tut. organu z wnioskiem o przedłużenie terminu udzielenia pisemnych wyjaśnień i uzupełnień na ww. wezwanie Dyrektora Zarządu Zlewni w Szczecinie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie z uwagi na utrudnioną możliwość udzielenia odpowiedzi w czasie okresu świątecznego oraz ww. wezwania Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z uwagi na konieczność przeprowadzenia inwentaryzacji dendrologicznej – do dnia 28.02.2026 r.

W dniu 06.02.2026 r., do tut. urzędu wpłynęły pisemne uzupełnienia i wyjaśnienia do karty informacyjnej przedsięwzięcia w których m.in.:

- Na etapie realizacji inwestycji woda dostarczana będzie na cele socjalno – bytowe, budowlane i technologiczne w beczkowozach; część wody na cele pitne dostarczana będzie pracownikom budowy w postaci butelkowanej.
- Zaopatrzenie w wodę ma odbywać się z sieci wodociągowej zasilanej z ujęcia w Kołbaskowie lub Szczecinie.
- Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych odbywać się będzie do projektowanej kanalizacji deszczowej z odprowadzeniem do rowu melioracyjnego. Wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych oraz parkingów odprowadzane będą po podczyszczeniu w urządzeniach oczyszczających, do zbiornika retencyjnego naziemnego lub podziemnego, a następnie np. do rowu melioracyjnego. Innym wariantem przewidzianym przez inwestycję jest rozsączanie wód z odprowadzeniem do gruntu bezpośrednio lub przez studnie chłonne i/lub odparowywanie.
- Inwestor rezygnuje z zasilania inwestycji wodą pochodzącą z własnego ujęcia. Inwestor nie będzie wykonywał nowych ujęć wód podziemnych. W ramach inwestycji planowane jest przyłączenie inwestycji do sieci wodociągowej. Na chwilę obecną Inwestor nie uzyskał stosownych warunków przyłączenia do sieci wodociągowej, z uwagi na brak uregulowanej własności dla nieruchomości objętych Inwestycją.  
Jak podkreślono, uzyskanie stosownych warunków będzie możliwe po uregulowaniu stanu własności tych nieruchomości, fakt ten potwierdza zdobycie przez Inwestora takich warunków dla nieruchomości sąsiednich, które miały uregulowany stan własności.
- Inwestycja nie przewiduje powstawania ścieków przemysłowych oraz innych rodzajów ścieków.

Pismami z dnia 26.02.2026 r., znak: GK.6220.14.2025.JSS/GG Wójt Gminy Kołbaskowo przekazał ww. uzupełnienie do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Policach oraz Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarządu Zlewni w Szczecinie celem ujednoczenia akt w sprawie oraz ustosunkowania się do jego treści przy wydaniu opinii co do potrzeby lub braku konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania planowanej inwestycji na środowisko.

W dniu 27 lutego 2026 r., (pismo z dn. 25.02.2026 r.,) wpłynęło wymagane uzupełnienie do wezwania Wójt Gminy Kołbaskowo z dnia 11.12.2025 r., w związku z wezwaniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie.

W ww. uzupełnieniu wskazano, że:

- ❖ Inwestor rezygnuje z zasilania inwestycji wodą pochodzącą z własnego ujęcia. Inwestor nie będzie wykonywał nowych ujęć wód podziemnych. W ramach inwestycji planowane jest przyłączenie inwestycji do sieci wodociągowej. Na chwilę obecną Inwestor nie uzyskał stosownych warunków przyłączenia do sieci wodociągowej, z uwagi na brak uregulowanej własności dla nieruchomości objętych Inwestycją.  
Jak podkreślono, uzyskanie stosownych warunków będzie możliwe po uregulowaniu stanu własności tych nieruchomości, fakt ten potwierdza zdobycie przez Inwestora takich warunków dla nieruchomości sąsiednich, które miały uregulowany stan własności.
- ❖ Przedłożono inwentaryzację drzew na działkach objętych inwestycją oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie, wraz z uszczegółowieniem informacji dotyczących kolizji z drzewami i krzewami na terenie inwestycji.

Ww. uzupełnienie pismami z dnia 03.03.2026 r., znak: GK.6220.14.2025.JSS/GG również przekazane został do organów opiniujących tj. Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie, Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarządu Zlewni w Szczecinie oraz do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Policach.

Z uwagi na konieczność uzyskania stosownych opinii co do braku potrzeby lub konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia pn.: „Zabudowa magazynowo – produkcyjna wraz z częściami biurowo – socjalnymi, budynkami portierni, budynkami pompowni z częściami administracyjnymi, zbiornikami pożarowymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną” na dz. ewid. nr 304/3, 304/4, 304/17 obręb 0012 Przeclaw, gm. Kołbaskowo, Wójt Gminy Kołbaskowo poprzez zawiadomienie i obwieszczenie poinformował w dn. 03.03.2026 r., strony biorące udział w postępowaniu o konieczności przedłużenia terminu załatwienia sprawy do dnia 30.04.2026 r.

W dniu 10.03.2026 r., znak: SS.ZZŚ.4901.214.2025.MTW Dyrektor Zarządu Zlewni w Szczecinie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, wyraził opinię, że dla przedsięwzięcia pn.: „Zabudowa magazynowo – produkcyjna z częściami biurowo – socjalnymi, budynkami portierni, budynkami pompowni z częściami administracyjnymi, zbiornikami pożarowymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną na dz. ewid. nr 304/3, 304/4, 304/17 obręb 0012 Przeclaw, gm. Kołbaskowo, pow. policki”, pod warunkiem realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia zgodnie z treścią zawartą w przedłożonej karcie informacyjnej przedsięwzięcia wraz z uzupełnieniami.

Dyrektor Zarządu Zlewni w Szczecinie w wydanej opinii określił również n/w warunki, które w całości ujęte zostały w pkt II orzeczenia niniejszej decyzji:

- ❖ w trakcie realizacji przedsięwzięcia:
  - racjonalnie gospodarować powierzchnią ziemi w obrębie planowanego przedsięwzięcia oraz w jego sąsiedztwie;
  - zachować reżim technologiczny stosując maszyny, pojazdy i urządzenia sprawne technicznie, bez wycieku oleju, płynów samochodowych, paliwa;
  - prace budowlane prowadzić w sposób zabezpieczający środowisko gruntowo – wodne przed ewentualnym zanieczyszczeniem substancjami ropopochodnymi;

- teren budowy wyposażać w sorbenty do usuwania ewentualnych wycieków substancji ropopochodnych;
- ❖ w trakcie eksploatacji przedsięwzięcia:
  - wodę pobierać z sieci wodociągowej;
  - ścieki bytowe odprowadzać do kanalizacji sanitarnej;
  - wszystkie urządzenia służące do oczyszczania i zagospodarowywania wód opadowych i roztopowych regularnie czyścić;

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie postanowieniem z dnia 18 marca 2026 r., znak: WONS.4220.501.2025.AG.2 wyraził opinię, że dla planowanego przedsięwzięcia pn.: „Zabudowa magazynowo – produkcyjna z częściami biurowo – socjalnymi, budynkami portierni, budynkami pompowni z częściami administracyjnymi, zbiornikami pożarowymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną na dz. ewid. nr 304/3, 304/4, 304/17 obręb 0012 Przecław, gm. Kołbaskowo, pow. policki”, nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, jednocześnie wskazując, że istnieje konieczność określenia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach n/w istotnych warunków korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ochrony cennych wartości przyrodniczych oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich:

- ❖ prace budowlane prowadzić wyłącznie w porze dziennej tj. w godzinach od 6.00 do 22.00.
- ❖ teren budowy wyposażać w substancje do neutralizowania wycieków z maszyn i urządzeń, a w przypadku wycieku natychmiast neutralizować zanieczyszczoną powierzchnię poprzez zastosowanie odpowiednich materiałów sorpcyjnych, a zanieczyszczony materiał zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- ❖ prowadzić codzienną kontrolę wykopów, a pozostawione w okresie nieprzewodzenia prac wykopy zabezpieczyć przed możliwością wpadania do nich drobnych zwierząt; w przypadku ich uwięzienia, osobniki przenieść do odpowiedniego dla danego gatunku siedliska, znajdującego się poza zasięgiem oddziaływania inwestycji;
- ❖ w przypadku konieczności wycinki drzew w sezonie lęgowym ptaków, specjalista, ornitolog powinien dokonać kontroli tych drzew maksymalnie do 3 dni przed terminem ich wycinki, która potwierdzi brak obecności gniazd i lęgów ptaków;
- ❖ w przypadku stwierdzenia obecności gatunków chronionych, należy wstrzymać prace oraz podjąć działania określone przez specjalistę przyrodnika, w tym uzyskać stosowne zezwolenia w tym zakresie;
- ❖ 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 pn. w formie odeskowania, a po zakończeniu prac wykonać demontaż zabezpieczenia;
- ❖ podczas prowadzenia prac ziemnych w sąsiedztwie drzew i krzewów przeznaczonych do zachowania postępować zgodnie z poniższymi wytycznymi:
  - prace w obrębie bryły korzeniowej wykonywać ręcznie,
  - zabezpieczyć systemy korzeniowe przed przesychnaniem i przemarzaniem,
  - nie odcinać korzeni szkieletowych odpowiedzialnych za statykę drzewa,
  - przy głębokich wykopach wykonać ekrany zabezpieczające zgodnie z zasadami pielęgnacji drzew.

Powyższe warunki w całości ujęte zostały w pkt II orzeczenia niniejszej decyzji.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Policach pismem z dnia 19.03.2026 r., znak: ZNS.9022.2.41.2025, poinformował tuż organ, iż po dokonanej analizie uzupełnionej dokumentacji podtrzymuje stanowisko wyrażone w opinii sanitarnej z dnia 04.12.2025 r., znak: ZNS.9022.2.41.2025 o braku konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia pn.: „Zabudowa magazynowo – produkcyjna z częściami biurowo – socjalnymi, budynkami portierni,

budynkami pompowni z częściami administracyjnymi, zbiornikami pożarowymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną na dz. ewid. nr 304/3, 304/4, 304/17 obręb 0012 Przeclaw, gm. Kołbaskowo, pow. policki”

Na podstawie analizy dokumentacji w przedmiotowej sprawie (wniosku wraz z kartą informacyjną przedsięwzięcia wraz z uzupełnieniami), jak również w oparciu o wydane postanowienie i opinie, tut. organ stwierdził, iż dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego pn.: „Zabudowa magazynowo – produkcyjna z częściami biurowo – socjalnymi, budynkami portierni, budynkami pompowni z częściami administracyjnymi, zbiornikami pożarowymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną na dz. ewid. nr 304/3, 304/4, 304/17 obręb 0012 Przeclaw, gm. Kołbaskowo, pow. policki”, nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Zgodnie z art. 84 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 t.j.) w przypadku gdy nie została przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach właściwy organ stwierdza brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

W myśl art. 85 ust. 1 i ust. 2 ustawy ooś, decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach wymaga uzasadnienia, zaś w przypadku gdy nie została przeprowadzona ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko w uzasadnieniu decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach właściwy organ winien zawrzeć informacje o kryteriach, o których mowa w art. 63 ust. 1 ustawy ooś uwzględnionych przy stwierdzaniu braku potrzeby przeprowadzenia takiej oceny.

Po analizie szczegółowych uwarunkowań określonych w art. 63 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2026 r., poz. 670 t.j.), stwierdzono, że o braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko przesądziły n/w przesłanki.

Planowana inwestycja polegać będzie na budowie zabudowy magazynowo – produkcyjnej z częściami biurowo – socjalnymi, budynkami portierni, budynkami pompowni z częściami administracyjnymi, zbiornikami pożarowymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną.

Planowana inwestycja obejmować będzie teren działek nr 304/3, 304/4 i 304/17 obręb Przeclaw, gm. Kołbaskowo. Całkowita powierzchnia terenu inwestycyjnego wynosi ok. 13 ha.

Powierzchnia zabudowy (oba etapy inwestycji) wyniesie ok. 45 068 m<sup>2</sup> (+17% / - 12%), powierzchnia terenów utwardzonych wyniesie ok. 26 020 m<sup>2</sup> (+17% / - 12%), a powierzchnia biologicznie czynna m.in. 38 024m<sup>2</sup> (+17% / - 12%).

Zgodnie z informacjami przedstawionymi w Karcie informacyjnej przedsięwzięcia Inwestor przewiduje:

- ❖ Dwa możliwe warianty inwestycji dot. sposobu ogrzewania obiektów:
  - pierwszy zakłada możliwość ogrzewania hal magazynowo – produkcyjnych z wykorzystaniem urządzeń gazowych.
  - drugi zakłada możliwość ogrzewania hal magazynowo – produkcyjnych z wykorzystaniem pomp ciepła.
- ❖ Etapowanie przedmiotowej inwestycji.

Jak wskazano w przedłożonej dokumentacji, działki inwestycyjne składają się z gruntów skalsyfikowanych jako grunty orne (R111a, R111a) Teren przeznaczony pod planowane przedsięwzięcie w przeważającej części jest nieużytkowany, jedynie niewielka część jest użytkowana jako pole uprawne.

Obszar sąsiadujący z planowaną inwestycją tworzą:

- ❖ od północy – zabudowa przemysłowo-usługowa;
- ❖ od południa – zabudowa usługowa, tereny rekreacyjno-wypoczynkowe (ogródki działkowe);
- ❖ od zachodu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- ❖ od wschodu – tereny przeznaczone pod zabudowę przemysłowo-usługową oraz tereny rolnicze.

Zgodnie z informacjami zawartymi w przedłożonej Karcie informacyjnej przedsięwzięcia, analizowany obszar znajduje się poza siecią powiązań ekologicznych.

Teren inwestycji położony jest w odległości ok. 1,5 km na zachód od korytarza Dolina Dolnej Odry KPn-19A. Podkreślić należy, iż okolice Szczecina, położone w obrębie doliny Odry, objęte są siecią dużych korytarzy ekologicznych.

Biorąc pod uwagę fakt, że inwestycja nie ma charakteru liniowego, a jej skala nie jest duża, nie przewiduje się wpływu inwestycji na możliwość migracji roślin i zwierząt.

Jak wynika z treści Karty informacyjnej przedsięwzięcia, według danych GUS, z 2023 r., gęstość zaludnienia Gminy Kołbaskowo wynosiła ok. 144 os./km<sup>2</sup>.

Niemniej jednak Inwestor podkreślił, że obszar inwestycji stanowić będzie teren strzeżony, ogrodzony, niedostępny z zewnątrz dla osób postronnych.

Na podstawie danych udostępnianych na stronie internetowej Narodowego Instytutu Dziedzictwa, stwierdza się, że przedmiotowe przedsięwzięcie znajduje się na obszarze o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne. W bezpośrednim sąsiedztwie inwestycji znajdują się stanowiska archeologiczne – punkty i ślady osadnicze.

Teren planowanego zamierzenia inwestycyjnego, znajduje się poza granicami obszarów chronionych ze względu na wyróżniający się krajobraz, tj. park krajobrazowy, obszar chronionego krajobrazu lub zespół przyrodniczo – krajobrazowy.

Planowana inwestycja nie znajduje się na obszarach przylegających do jezior.

Zgodnie z informacjami przedstawionymi przez Inwestora:

- ❖ Inwestycja może być realizowana etapami (budowa poszczególnych modułów lub hal), przy czym każdy etap (hala lub moduł), zawierać będzie wszystkie elementy niezbędne do samodzielnego funkcjonowania obiektu. Cała infrastruktura zewnętrzna i wewnętrzna umożliwi praktycznie dowolną konfigurację użytkowania, a nawet realizacji obiektu. W przypadku etapowej realizacji inwestycji wszystkie sieci/instalacje zewnętrzne zostaną wykonane z możliwością rozbudowy. Budynek hal będą stanowić jednolity zwarty obiekt, który będzie się składać z połączonych modułów.

Cechy charakterystyczne poszczególnych obiektów:

- ❖ HALE:
  - elementy żelbetowe np.: słupy, doki, podwaliny, elementy ścienne wokół doków, dźwigary żelbetowe;
  - elementy stalowe np.: konstrukcja nośna dachu; tj. dźwigary, kratownice, płatwie, stężenia wiatrowe, tężniki dachowe;
  - dach płaski np.: poszycie z blachy stalowej trapezowej, następnie warstwa paroizolacyjna, wełna dachowa grubości ok. 13 – 15 cm, wierzchnia warstwa to np. membrana dachowa typu np. Vinitex marki Seban grubości min. 1,2 mm, przewidywana jest także możliwość wykonania dachu z płyt warstwowych z wypełnieniem PIR; •
  - elewacja pełna: płyty warstwowe;

- posadzka przemysłowa grubości ok. 17 – 25 cm na wzmocnionej warstwie podłoża grubości ok. 40 – 80 cm.

❖ PORTIERNIA:

- konstrukcja: murowana;
- elewacja pełna: płyty warstwowe;
- dach płaski: poszycie z blachy stalowej trapezowej, następnie warstwa paroizolacyjna, wełna dachowa grubości ok. 13 – 15 cm, wierzchnia warstwa to membrana dachowa typu np. Vinitex marki Seban grubości min. 1,2 mm.

❖ POMPOWNIĄ:

- konstrukcja nośna np. ściany murowane lub żelbetowa z wypełnieniem płytą PIR;
- konstrukcja nośna dachu np.: konstrukcja stalowa;
- dach płaski np.: poszycie z blachy stalowej trapezowej, następnie warstwa paroizolacyjna, wełna dachowa grubości ok. 12 – 15 cm, wierzchnia warstwa to membrana dachowa typu np. Vinitex marki Seban grubości min. 1,2 mm;
- elewacja: płyty warstwowe.

❖ ZBIORNIK/I PPOŻ:

- podziemne i naziemne.
- konstrukcja stalowa nośna;
- elewacja: cylindryczna blacha stalowa.

❖ BIURA:

- konstrukcja budynku szkieletowa, niezależna pożarowo od konstrukcji budynku magazynowego: słupy żelbetowe, stropy monolityczne lub żelbetowe – prefabrykowane płyty kanałowe, bez słupów wewnętrznych, ściana przygotowana do oddzielenia pożarowego od wyższego budynku;
- konstrukcja nośna np. ściany murowane oraz słupy żelbetowe;
- konstrukcja nośna dachu np.: konstrukcja stalowa lub żelbetowa;
- stropy: np. płyty kanałowe sprężone;
- dach płaski np.: poszycie z blachy stalowej trapezowej, następnie warstwa paroizolacyjna, wełna dachowa grubości ok. 18 – 25 cm, wierzchnia warstwa to membrana dachowa typu np. Vinitex marki Seban grubości min. 1,2 mm;;

Ponadto planowane przedsięwzięcie zgodnie z Kartą informacyjną przedsięwzięcia, wyposażone będzie w wentylatory, centrale wentylacyjne, urządzenia grzewcze, chłodnicze, awaryjne pompy i agregaty prądotwórcze. Na dachu przewidywane jest zastosowanie paneli fotowoltaicznych.

Drogi wewnętrzne wykonane zostaną z kostki betonowej z podbudową z chudego betonu lub kruszywa. Szczegóły konstrukcyjne zostaną określone na etapie projektu budowlanego. Na dachu przewidywane jest zastosowanie paneli fotowoltaicznych.

Końcowy rodzaj technologii wykonania jest bezpośrednio zależny od dostępnych produktów i materiałów budowlanych w rejonie przedmiotowej Inwestycji. Inwestor zamierza realizować obiekty wykorzystując materiały z lokalnego rynku, celem ograniczenia długości tras dostaw materiałów budowlanych.

Planowane jest zatrudnienie 40 osób na dwukondygnacyjny biurowiec oraz 8 osób na każde 1250 m<sup>2</sup> hali. Łączna, szacowana liczba zatrudnionych, to:

- ❖ ok. 280 pracowników fizycznych,
- ❖ ok. 240 pracowników biurowych.

Obiekt pracować będzie na 3 zmiany, 24 h, 7 dni w tygodniu.

W zakresie planowanej inwestycji planuje się wybudowanie następujących elementów:

- hala/e produkcyjno – logistyczno – magazynowo – usługowe z zapleciami socjalno – biurowymi, pomieszczeniami technicznymi oraz miejscami załadowczo – rozładowczymi i towarzyszącą infrastrukturą drogową oraz techniczną,
- portiernia/e,
- pompownia/e wraz z pomieszczeniem technicznym i zapleczem socjalno – biurowym oraz ze zbiornikiem/ami do celów ppoż.,
- zbiornik/i retencyjny/e,
- tereny komunikacyjne (drogi, place manewrowe, chodniki i parkingi),
- instalacje wewnętrzne, w tym: centralnego ogrzewania, ciepłej wody użytkowej, wodno – kanalizacyjne, gazowe, elektroenergetyczne, wentylacyjne, odgromowe, wody przeciwpożarowej (instalacja tryskaczowa, hydranty), chłodnicze, klimatyzacji, pompy ciepła.
- infrastruktura techniczna;
- urządzenia OZE.
- miejsca ładowania samochodów elektrycznych,
- ogrodzenie terenu,
- wiaty: śmietnikowe, dla palaczy, na rowery, na palety,
- elementy reklamowe: pylon, maszty flagowe.

Przewidywane pomieszczenia w budynkach:

- części socjalno – biurowe zawierające węzły sanitarne,
- zespoły szatniowe dla pracowników fizycznych,
- pomieszczenia administracyjne, sale konferencyjne oraz pomieszczenia przygotowania i spożywania posiłków;
- pomieszczenie techniczne zawierające pomieszczenie transformatora, oraz rozdzielnie sN oraz nN.

W obrębie powierzchni magazynowych przewiduje się także wydzielone strefy do ładowania akumulatorów wózków elektrycznych, z bateriami kwasowymi, żelowych bezobsługowych lub wózków ręcznych.

Ponadto Inwestor w przedłożonej Karcie informacyjnej przedsięwzięcia wskazał, że zabudowa zlokalizowana będzie równomiernie na terenie całej nieruchomości, z zachowaniem przepisów prawa budowlanego, warunków pożarowych i zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W zespole hal magazynowane będą towary o charakterze uniwersalnym i neutralnym wpływie na środowisko, np.:

- ❖ produkty z papieru i kartonu;
- ❖ materiały biurowe;
- ❖ sprzęt i elementy AGD;
- ❖ elementy/produkty stalowe;
- ❖ elementy/części samochodowe;
- ❖ elementy plastikowe;
- ❖ farmaceutyki;
- ❖ produkty spożywcze, w tym również takie, wymagające przechowywania w warunkach kontrolowanej temperatury (chłodnie i mroźnie), celem składowania produktów np. nabiałowych, mięsnych, tłuszczów roślinnych i zwierzęcych, owoców i warzyw; – produkty przemysłowe (np. kosmetyki, chemia gospodarcza – proszki do prania, mydła, artykuły higieniczne itp.).

Towar składowany będzie w przeważającym stopniu na paletach w opakowaniach zbiorczych, na ogół zabezpieczonych folią.

Towar przed wysyłką do sklepów będzie podlegał przygotowaniu, polegającemu na: sortowaniu, metkowaniu, pakowaniu i kompletacji:

- ❖ sortowanie i kontrola – ręczne (rozpakowanie z opakowań zbiorczych, wstępna kontrola jakości);
- ❖ kompletacja – kompletowanie docelowych zamówień dla konkretnego sklepu (kompletowanie asortymentu oraz pakowanie w opakowania w podzbiorze).

W części hale wyposażone zostaną w system wysokiego składowania, natomiast załadunek i rozładunek realizowany będzie przy użyciu wózków widłowych lub wózków ręcznych.

Ponadto jak wskazano w KIP w halach mogą być prowadzone procesy lekkiej produkcji polegające np. na montażu gotowych komponentów w całe układy, składaniu liczników samochodowych, podzespołów elektronicznych, zabawek, rowerów; obróbce materiałów przy użyciu nożyc krążkowych; konfekcjonowaniu lub składaniu gotowych elementów.

Szczegółowy opis cech technologii (magazynowanie oraz produkcja (usługi) opisany został szczegółowo w treści „Charakterystyki przedsięwzięcia” – stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

Przewidywana ilość wykorzystanej wody, surowców, materiałów, paliw oraz energii.

#### ❖ WODA.

##### Etap realizacji.

Zgodnie z informacjami przedstawionymi w KIP na etapie prac budowlanych przewidziano następującą ilość wody potrzebnej do realizacji inwestycji:

- woda na cele bytowe pracowników budowy – ok. 3,0 m<sup>3</sup>/dobę/100 pracowników. Szacowane roczne zużycie na ten cel 900 m<sup>3</sup>/rok.
- woda na cele budowlane – ok. 7,5 m<sup>3</sup>/dobę. Szacowane roczne zużycie na ten cel 2250 m<sup>3</sup>/rok.

##### Etap eksploatacji.

Przewiduje się wykorzystywanie wody na cele bytowe pracowników. Szacowane zużycie wody na ten cel wyniesie: ok. 8709 m<sup>3</sup> (zakładając okres 365 dni) lub ok. 5965 m<sup>3</sup> (zakładając okres 250 dni). Maksymalne dobowe zapotrzebowanie na wodę wyniesie ok. 31 m<sup>3</sup>.

Zgodnie z informacjami przedstawionymi przez Inwestora podane wartości są wartościami szacowanymi i mogą ulec pewnym zmianom na etapie eksploatacji inwestycji.

#### ❖ SUROWCE I MATERIAŁY.

##### Etap realizacji.

Surowce przewidziane do użycia podczas budowy (ze wskazaniem orientacyjnych i szacunkowych wartości):

- woda, piasek ok. 6000 Mg, żwir ok. 12 000 Mg i drewno ok. 2000 Mg.

Materiały przewidywane do wykorzystania na etapie prac budowlanych (ze wskazaniem orientacyjnych i szacunkowych wartości):

- beton – ok. 30000 Mg,
- stal – ok. 1200 Mg,
- cement – ok. 3600 Mg.

##### Etap eksploatacji.

#### *Surowce:*

Na etapie eksploatacji planowanego przedsięwzięcia w zasadzie nie przewiduje się wykorzystywania innych surowców, niż woda. Zależnie od najemców danych obiektów, w przyszłości mogą być zużywane surowce, jednak ich rodzaje i ilości na tym etapie prac projektowych nie są znane. Ich wykorzystanie nie będzie miało także wpływu na oddziaływanie inwestycji na środowisko.

W obiektach nie zakłada się jednak prowadzenia działalności kwalifikującej się, jako mogąca potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, a więc także magazynowania i wykorzystywania surowców mogących stanowić zagrożenie dla środowiska

Można jednak założyć, pewne ilości tych materiałów, np. na cele konserwacyjne/utrzymaniowe obiektów, w późniejszych latach użytkowania

Poniżej orientacyjne, szacowane wartości (przedstawione wartości są jedynie szacunkami i mogą się różnić w zależności od specyficznych potrzeb i warunków eksploatacji:

- piasek – ok. 10 Mg/rok,
- żwir – ok. 20 Mg/rok,
- drewno – ok. 4 Mg/rok.

#### *Materiały:*

Na etapie eksploatacji planowanego przedsięwzięcia, zależnie od najemców danych obiektów, w przyszłości mogą być zużywane materiały, jednak ich rodzaje i ilości na tym etapie prac projektowych nie są znane. Ich wykorzystanie nie będzie miało także wpływu na oddziaływanie inwestycji na środowisko.

W obiektach nie zakłada się jednak prowadzenia działalności kwalifikującej się, jako mogąca potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, a więc także magazynowania i wykorzystywania materiałów mogących stanowić zagrożenie dla środowiska.

Można jednak założyć, pewne ilości tych materiałów, np. na cele konserwacyjne/utrzymaniowe obiektów, w późniejszych latach użytkowania.

Poniżej orientacyjne, szacowane wartości (przedstawione wartości są jedynie szacunkami i mogą się różnić w zależności od specyficznych potrzeb i warunków eksploatacji:

- beton – ok. 50 Mg,
- stal – ok. 10 Mg,
- cement – ok. 4 Mg.

#### ❖ PALIWA I ENERGIA.

##### Etap realizacji.

###### *Paliwa:*

Zgodnie z informacjami przedstawionymi przez Inwestora na obecnym etapie prac nie jest znana dokładna ilość paliw potrzebnych do realizacji przedsięwzięcia. Przewiduje się głównie zużycie oleju napędowego, do napędzania maszyn i pojazdów na etapie budowy. Orientacyjna, szacowana wartości potrzebna do wykonania takiego budynku to ok. 880 Mg.

###### *Energia:*

Na cele budowlane zapotrzebowanie na moc wyniesie ok. 100 kW, przewidziano również wykorzystanie energii elektrycznej w wysokości ok. 150 000 kWh, potrzebnych do realizacji jedno rocznej budowy.

##### Etap eksploatacji.

###### *Paliwa:*

Na etapie eksploatacji planowanego przedsięwzięcia przewiduje się zużycie maksymalnie ok. 1800 Mg paliw rocznie (głównie olej napędowy), w zależności od wariantu. Paliwa będą używane przez pojazdy i maszyny służące do obsługi/konserwacji obiektów oraz przez pojazdy poruszające się w obrębie inwestycji (pojazdy osobowe pracowników i pojazdy ciężarowe np. dostawcze).

Na potrzeby eksploatacji planowanego przedsięwzięcia przewiduje się wykorzystanie gazu o mocy ok. 2,9 MW. Zużywane będzie maksymalnie ok. 100 m<sup>3</sup>/h gaz.

Roczny wolumen zużywanego gazu wyniesie maksymalnie ok. 260 000 m<sup>3</sup>.

#### *Energia:*

Na etapie eksploatacji planowanego przedsięwzięcia przewiduje się wykorzystanie energii elektrycznej w ilości ok. 690 000 kWh/rok.

Zapotrzebowanie maksymalne na moc wyniesie ok. 2,1 MW. Część energii będzie również dostarczana z instalacji fotowoltaicznej.

#### ❖ ENERGIA ELEKTRYCZNA

Inwestycja będzie zaopatrywana w energię elektryczną z zewnętrznej sieci energetycznej. Ponadto na terenie inwestycji przewiduje się budowę stacji transformatorowych. Obiekt może być wyposażony w awaryjne źródło energii. W tym celu projektuje się agregaty prądotwórcze, posiadające własny zbiornik na paliwo (olej napędowy) o pojemności do 1 m<sup>3</sup>.

Dodatkowo jak już wspomniano w treści niniejszej decyzji, na dachach hal przewiduje się zainstalowanie paneli fotowoltaicznych.

#### ❖ OGRZEWANIE

Inwestor przewiduje ogrzewanie obiektów z wykorzystaniem gazu lub pomp ciepła. Ostateczny sposób ogrzewania wszystkich obiektów nie jest jeszcze znany. Będzie bowiem zależy od konkretnego najemcy.

Obiekt może być przyłączony do sieci gazowej. Do czasu wykonania przyłącza do sieci gazowej, inwestycja będzie tymczasowo zasilana gazem z naziemnych zbiorników na gaz LNG/LPG/CNG, o łącznej pojemności do 120 m<sup>3</sup>. Po wykonaniu przyłączenia do sieci gazowej, zbiorniki te zostaną zdemontowane.

Istnieje możliwość, że część obiektów będzie ogrzewana za pomocą pomp ciepła, w takim wypadku wykorzystanie gazu nie będzie konieczne. Istnieje też prawdopodobieństwo, że inwestor będzie korzystał zarówno z gazu jak i pomp ciepła, celem ogrzewania obiektów.

#### W odniesieniu do gospodarki wodnej i ściekowej:

Woda na etapie budowy dostarczana będzie w beczkowozach. Natomiast na cele pitne Inwestor przewiduje dostarczać wodę pracownikom budowy w postaci butelkowanej.

Na etapie budowy powstawać będą ścieki bytowe. Na placu budowy zostaną zainstalowane przenośne sanitariaty. Ilość powstających ścieków bytowych będzie bezpośrednio zależęć od liczby pracowników pracujących na budowie. Na obecnym etapie niemożliwe jest określenie ilości osób, jaka będzie przebywać na placu budowy w trakcie realizacji inwestycji.

W celu zminimalizowania negatywnego oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na gospodarkę wodno – gruntową na etapie budowy Wykonawca winien:

- ❖ wykorzystywać maszyny i pojazdy sprawne technicznie oraz utrzymywać je w stanie sprawności technicznej;
- ❖ prace budowlane wykonywać z należytą starannością, w sposób wykluczający możliwość zanieczyszczenia gruntu i wód gruntowych substancjami ropopochodnymi;
- ❖ miejsca składowania materiałów budowlanych zlokalizować na terenach szczelnych i utwardzonych;

- ❖ podczas organizacji placu budowy i jego zaplecza uwzględnić ochronę powierzchni ziemi, zgodnie z zasadą minimalizacji zajęcia terenu i przekształcenia jego powierzchni;
- ❖ ewentualne wycieki z maszyn budowlanych mogących zanieczyścić glebę należy zablokować przed dopływem do istniejących systemów kanalizacji;
- ❖ zaplecze budowy wyposażać w sorbenty do usuwania ewentualnych wycieków substancji ropopochodnych.

Ponadto realizujący przedsięwzięcie obowiązany jest uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych, w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu;

Na etapie eksploatacji inwestycji będą powstawać ścieki bytowe – maksymalna szacowana ilość wyniesie ok. 5913 m<sup>3</sup>/rok. Ścieki bytowe odprowadzane będą do sieci kanalizacji sanitarnej.

- ❖ Zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie z sieci wodociągowej zasilanej z ujęcia w Kołbaskowie lub Szczecinie.

Wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych oraz parkingów odprowadzane będą, po podczyszczeniu w urządzeniach oczyszczających, do zbiornika retencyjnego naziemnego lub podziemnego, a następnie do rowu melioracyjnego poprzez istniejącą kanalizację deszczową w drodze gminnej.

W przedłożonej Karcie informacyjnej przedsięwzięcia Inwestor wskazał również, inny wariant możliwy do realizacji tj. rozsączanie wód z odprowadzeniem do gruntu bezpośrednio lub poprzez studnie chłonne i/lub odparowywanie.

Szczegółowe rozwiązania techniczne zostaną zaprezentowane na etapie uzyskiwania pozwolenia wodnoprawnego.

Zgodnie z informacjami przedstawionymi przez Inwestora, funkcjonowanie przedsięwzięcia nie będzie wiązało się z generowaniem ścieków przemysłowych.

Odpady (etap realizacji, etap eksploatacji, działania minimalizującej).

Zarówno etap realizacji planowanego przedsięwzięcia jak również późniejsza jego eksploatacja wiązać się będzie z wytwarzaniem odpadów.

Etap realizacji:

Na etapie realizacji wytworzone zostaną odpady, sklasyfikowane wg rozporządzenia Ministra Klimatu z dnia 2 stycznia 2020 r. w sprawie katalogu odpadów. Będą to odpady głównie z grup 08, 15 oraz 17.

W czasie prowadzenia prac budowlanych na terenie zaplecza budowy powstanie również pewna ilość odpadów komunalnych z grupy 20 03, tj. odpady komunalne powstające w wyniku obsługi socjalno – bytowej pracowników na terenie budowy.

Jak wynika z treści Karty informacyjnej przedsięwzięcia odpady winny być przekazywane firmom uprawnionym do ich zbierania lub zbierania i przetwarzania. Przekazywanie powinno odbywać się sukcesywnie w miarę ich powstawania w ilościach pozwalających na zorganizowanie transportu. Magazynowanie odpadów nie powinno odbywać się dłużej niż jest to określone w ustawie o odpadach.

Odpady magazynowane będą w oznakowanych workach foliowych lub w szczelnych pojemnikach, w wyznaczonym miejscu na terenie prowadzenia prac. Miejsce magazynowania – utwardzona, szczelna nawierzchnia przeznaczona do tymczasowego magazynowania odpadów.

Ponadto, odpady o kodzie 17 05 04 i 17 09 04 magazynowane będą na utwardzonej, szczelnej nawierzchni i dodatkowo przykrywane folią, celem odciążenia wpływu warunków atmosferycznych.

Natomiast odpady o kodzie 20 01 01 magazynowane będą w oznakowanych workach foliowych, natomiast o kodzie 20 03 01 w pojemniku na odpady komunalne, w wyznaczonym miejscu na terenie prowadzenia prac. Miejsce magazynowania – utwardzona, szczelna nawierzchnia przeznaczona do tymczasowego magazynowania odpadów i odpadów komunalnych.

Prawidłowa gospodarka odpadami, organizacja placu budowy oraz przestrzeganie zasad bezpieczeństwa pracy i postępowania z odpadami niebezpiecznymi zminimalizuje ryzyko oddziaływania ich na ludzi i środowisko.

Zgodnie z ustawą z dnia 8 stycznia 2013 r. o odpadach (Dz. U. 2023 poz. 1587) przepisów ustawy nie stosuje się w przypadku niezanieczyszczonej gleby i innych materiałów występujących w stanie naturalnym, wydobytych w trakcie robót budowlanych, pod warunkiem, że materiał ten zostanie wykorzystany do celów budowlanych w stanie naturalnym na terenie, na którym został wydobyty. W związku z tym, należy tak gospodarować wydobytą glebę, aby zagospodarować ją na terenie objętym inwestycją. Działanie takie może spowodować całkowite wyeliminowanie odpadów z tej grupy.

#### Etap eksploatacji:

Na etapie funkcjonowania planowanego przedsięwzięcia głównym rodzajem odpadów wytwarzanych na terenie planowanego przedsięwzięcia będą odpady z działalności produkcyjnej, odpady eksploatacyjne oraz z drobnych remontów. Będą to odpady z grupy 13, 15, 16 i 17.

Powstające odpady magazynowane będą w sposób selektywny w oznakowanych workach foliowych lub w szczelnych pojemnikach, na utwardzonej, szczelnej nawierzchni przeznaczonej do magazynowania odpadów, a następnie przekazywane uprawnionym odbiorcom odpadów lub do zakładów zajmujących się odzyskiem lub unieszkodliwianiem odpadów posiadających stosowne zezwolenia.

Odpady z czyszczenia separatora będą zagospodarowywane wyłącznie przez podmiot wykonujący usługę – nie przewiduje się ich magazynowania na terenie inwestycji. Odpady te będą przekazywane wyłącznie podmiotom, posiadającym niezbędne zezwolenia. Są one typowe dla sieci kanalizacji deszczowej i nie wymagają specjalnego postępowania przy ich transporcie oraz przetwarzaniu lub unieszkodliwianiu.

#### Emisja hałasu oraz emisja pyłów i gazów – etap realizacji (budowy).

##### *Emisja hałasu*

Realizacja planowanego przedsięwzięcia powodować będzie powstanie emisji hałasu, substancji pyłowych i gazowych do środowiska.

Źródłem ww. uciążliwości będą maszyny i urządzenia wykorzystywane podczas realizacji, ruch pojazdów oraz prace ziemne. Jednak charakter i zakres inwestycji wskazują, że oddziaływania te będą lokalne, krótkotrwałe i ustana po zrealizowaniu inwestycji.

W celu ograniczenia oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, prace budowlane i montażowe związane z realizacją inwestycji należy prowadzić wyłącznie w porze dziennej w godzinach od 6.00 do 22.00, z ograniczeniem szczególnie głośniejszych prac w godzinach wieczornych tj. od 18.00 do 22.00.

Wskazać należy, iż zgodnie z obowiązującymi przepisami należy wykorzystać najmniej uciążliwą pod względem akustycznym technologię prowadzenia prac m.in. poprzez stosowanie sprawnych technicznie pojazdów i maszyn oraz wyłączanie zbędnych, nieużywanych w danym momencie urządzeń i maszyn emitujących hałas.

W przedłożonej Karcie informacyjnej przedsięwzięcia Inwestor wskazał, również działania minimalizujące ewentualne oddziaływanie inwestycji w zakresie emisji hałasu takie jak:

- ❖ zaplecze budowlane zostanie usytuowane jak najdalej od terenów mieszkalnych;
- ❖ do prac użyty zostanie sprzęt o niskim poziomie emisji hałasu.

##### *Emisja pyłów i gazów:*

W celu ograniczenia zjawiska pylenia, materiały mogące być źródłem wzrostu zapylenia będą magazynowane w miejscach osłoniętych przed wiatrem.

W zakresie ochrony powietrza atmosferycznego:

- ❖ w trakcie budowy zostanie ograniczony czas pracy silników wysokoprężnych napędzanych olejem napędowym, maszyn budowlanych i samochodów, w szczególności na biegu jałowym;
- ❖ zostanie ograniczona prędkość jazdy pojazdów samochodowych w rejonie budowy;
- ❖ transport materiałów budowlanych odbywać się będzie po drogach utwardzonych;

- ❖ transport materiałów sypkich, nieodbywających się w opakowaniach, będzie prowadzony wyłącznie pojazdami do tego przystosowanymi;
- ❖ materiały mogące być źródłem wzrostu zapylenia będą magazynowane w miejscach osłoniętych przed wiatrem.

#### Emisja hałasu i zanieczyszczeń do środowiska na etapie eksploatacji.

##### *Emisja hałasu.*

Przedmiotowa inwestycja na etapie eksploatacji, związana będzie z głównie z ruchem środków transportu, pracą urządzeń wentylacyjnych i klimatyzacyjnych, jak również procesami wewnątrz projektowanych obiektów.

Zgodnie z przedłożoną dokumentacją, ściany projektowanych obiektów posiadać będą średnią izolacyjność na poziomie ok. 30 dB.

Ponadto wskazać należy, iż zgodnie z uzupełnieniem do Karty informacyjnej przedsięwzięcia (kip) z dn. 28.04.2026 r., Inwestor zastosuje wentylatory o niższej mocy akustycznej, nieprzekraczającej 80 dB, co zapewni zgodność z obowiązującymi normami i przepisami dotyczącymi ochrony przed hałasem i dla analizowanych terenów.

W odniesieniu do terenów chronionych akustycznie, najbliższe z nich zlokalizowane są w odległości ok. 60 m, ok. 100 m oraz ok. 175 m od projektowanej inwestycji i stanowią je odpowiednio tereny zieleni parkowej, teren Gminnego Ośrodka Kultury, Sportu i Rekreacji w Przecławiu oraz teren zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej wraz z usługami.

Na potrzeby karty informacyjnej przedsięwzięcia wykonano analizę oddziaływania akustycznego w odniesieniu do najbliższych terenów planowanej inwestycji.

Obliczenia akustyczne związane z emisją hałasu do środowiska wykonano z wykorzystaniem programu SON2 wersja 5.2 oraz w oparciu o instrukcję 338/2008 dotyczącą metody określania emisji i imisji hałasu przemysłowego w środowisku.

Analiza akustyczna (zgodnie z przedstawionymi informacjami) wykazała, iż na najbliższych terenach podlegających ochronie akustycznej poziom dźwięku nie przekroczy poziomu określonego w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r., w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r., poz. 112).

W toku prowadzonego postępowania Inwestor w ramach uzupełnienia Karty informacyjnej przedsięwzięcia wykonał analizę prognozowanego oddziaływania inwestycji na tło akustyczne, po rozpoczęciu użytkowania zakładu na tereny przyległe (dz. 304/15, 304/14 i 304/13 obręb Przecław, gm. Kołbaskowo).

W przedłożonej dokumentacji Inwestor wskazał, że ww. tereny, są to tereny na których możliwe jest wystąpienie funkcji usług oświaty, a tym samym zabudowy ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, które są terenami chronionymi przed hałasem jedynie w porze dnia.

W przypadku niewykorzystania tego terenu, zgodnie z ich funkcją, w porze nocy, nie obowiązuje na nim dopuszczalny poziom hałasu w porze nocy. Obliczenia wykonane zostały z uwzględnieniem wariantu nr 1 – ogrzewania za pomocą nagrzewnic gazowych, oraz uwzględnieniem wariantu nr 2 – ogrzewania za pomocą pomp ciepła.

Podkreślić, należy, że do wykonania analizy akustycznej przyjęto najbardziej niekorzystne założenia z punktu widzenia ochrony środowiska. Mianowicie, założono jednoczesną pracę (funkcjonowanie) wszystkich obiektów, urządzeń (z maksymalną wydajnością) oraz pojazdów zarówno w porze dnia jak i porze nocy.

W przedłożonej dokumentacji Inwestor wskazał, że oba warianty inwestycyjne charakteryzują się podobnym oddziaływaniem w zakresie emisji hałasu. Różnice w punktach pomiarowych wynoszą ok. 1 dB. Trochę mniej na tło akustyczne będą oddziaływały warianty inwestycyjne z zastosowaniem do ogrzewania projektowanych hal – pomp ciepła. Nie mniej jednak, żaden z wariantów nie będzie wpływał negatywnie na zlokalizowane w najbliższym otoczeniu tereny chronione akustycznie.

Mając powyższe na uwadze, przedmiotowa inwestycja nie będzie w negatywny sposób oddziaływała na klimat akustyczny oraz na najbliższe zlokalizowane tereny chronione przed hałasem.

##### *Emisja zanieczyszczeń pyłów i gazów*

Na potrzeby przygotowania karty informacyjnej przedsięwzięcia wykonana została również analiza oddziaływania inwestycji na stan jakości powietrza.

Źródłem emisji zanieczyszczeń do powietrza na etapie eksploatacji będzie ruch środków transportu, praca urządzeń grzewczych (projektowane obiekty ogrzewane będą za pomocą nagrzewnic gazowych lub pomp ciepła), proces ładowania akumulatorów dla wózków elektrycznych, proces spalania oleju napędowego w pompach.

Obliczenia wykonane zostały przy wykorzystaniu programu komputerowego „Operat-FB”.

W wyniku przeprowadzonych analiz, z przedstawionych informacji, generowane na terenie planowanej inwestycji poziomy zanieczyszczeń gazowych i pyłowych, nie będą powodować ich ponadnormatywnego stężenia na terenie objętym planowaną inwestycją.

W przedłożonej karcie informacyjnej przedstawione zostały również informacje oraz analizy i obliczenia w odniesieniu do skumulowanego oddziaływania na hałas oraz zanieczyszczenia z innymi planowanymi, realizowanymi oraz zrealizowanymi przedsięwzięciami znajdującymi się w zasięgu oddziaływania planowanego przedsięwzięcia.

Biorąc powyższe pod uwagę, nie przewiduje się negatywnego skumulowanego oddziaływania w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza oraz emisji hałasu do otoczenia. Przedmiotowa inwestycja nie wiąże się bowiem z powstaniem znaczących z punktu widzenia oddziaływania na środowisko źródeł emisji. Nowe źródła hałasu, nie spowodują istotnej zmiany aktualnie panującego klimatu akustycznego na terenie inwestycji jak i poza nim.

Planowane do realizacji 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 **RW600000919729 – Budkowa**. Przedmiotowa JCWP to naturalna część wód charakteryzująca się złym stanem ogólnym z uwagi na słaby stan ekologiczny. Słaby stan ekologiczny determinują wskaźniki takie jak: BZT5, OWO, przewodność, azot ogólny, azot amonowy, fosfor ogólny, fosfor fosforanowy (V), fitobentos.

Dla przedmiotowej JCWP stwierdzono ryzyko nieosiągnięcia celu środowiskowego. Przedmiotowa JCWP jest monitorowana. Rodzaj presji determinującej stan wód w obrębie danej JCWP to: presje troficzne – źródła przemysłowe oraz źródła bytowe i komunalne (punktowe i rozproszone), presje zasalające – eutrofizacja (źródło zgodne ze źródłem troficznym), presje hydromorfologiczne – prostowanie koryta – rzeki główne i rzeki pozostałe, obiekty mostowe – rzeki główne i rzeki pozostałe.

Celem środowiskowym dla ww. JCWP jest umiarkowany stan ekologiczny dla złagodzonych wskaźników: [azot amonowy, fosfor ogólny, fosforany, przewodność elektrolityczna właściwa w 20°C (maksymalna dopuszczalna wartość w wodzie: do 2740 µS/cm), IO]; zaś dla pozostałych wskaźników – II klasa jakości), zapewnienie drożności cieku dla migracji ichtiofauny o ile jest monitorowany wskaźnik diadromiczny D oraz dobry stan chemiczny.

Dla danej JCWP zostało ustanowione odstępstwo z art. 4 ust. 4 Ramowej Dyrektywy Wodnej. Termin na osiągnięcie wskazanego celu środowiskowego przedłożono do roku 2027 r., dla wskaźników: azot ogólny, OWO, BZT5. Odstępstwo polegające na odroczeniu terminu osiągnięcia celów środowiskowych jest związane z tym, że nie są osiągnięte (lub są zagrożone) cele środowiskowe JCWP w zakresie wskaźników: azot ogólny, BZT5. Jest to spowodowane warunkami naturalnymi (dana JCWP cechuje się naturalną podatnością na presję wskutek niekorzystnych wartości potencjału sorpcyjnego, inne warunki naturalne są to: procesy biochemiczne; procesy ekologiczne; procesy fizykochemiczne; procesy hydromorfologiczne), a w odniesieniu do substancji priorytetowych wprowadzonych dyrektywą 2013/39/UE – brakiem możliwości technicznych (w tym: niewystarczającymi danymi na temat źródeł zanieczyszczenia) i nieproporcjonalnością kosztów. Warunkiem odstępstwa jest pełne i terminowe wdrożenie programu działań (którego zakres i skuteczność określono w zestawach działań).

Dla danej JCWP zostało ustanowione odstępstwo z art. 4 ust. 5 Ramowej Dyrektywy Wodnej. Wskaźniki/grupa wskaźników, w zakresie których ustalono mniej rygorystyczny cel środowiskowy dla

JCWP to: azot amonowy, fosfor ogólny, fosforany, przewodność elektrolityczna właściwa w 20°C; IO. Odstępstwo polegające na złagodzeniu celów środowiskowych jest związane z tym, że nie są osiągnięte cele środowiskowe JCWP w zakresie wskaźników: azot amonowy, fosfor ogólny, fosforany, przewodność elektrolityczna właściwa w 20°C; IO. Jest to spowodowane czynnikami wskazanym wyżej, tj. rodzajem presji determinującej stan wód, które trwale uniemożliwiają osiągnięcie celów środowiskowych. Presje trwale uniemożliwiające osiągnięcie celów środowiskowych zaspokajają ważne potrzeby społeczno – gospodarcze (określone w kolumnie pn.: „Potrzeba społeczno – ekonomiczna zaspokajana przez źródło presji antropogenicznej determinującej stan wód w stopniu zagrażającym osiągnięciu celów środowiskowych” w Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry (Dz. U. z 2023 r., poz. 335) i na obecnym etapie stwierdza się brak alternatywnych opcji zaspokajania tych potrzeb (zob. kolumna pn.: „Uzasadnienie braku alternatywnych opcji” w Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry (Dz. U. z 2023 r., poz. 335) Warunkiem odstępowania jest pełne i terminowe wdrożenie programu działań (którego zakres i skuteczność określono w zestawach działań).

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.

W wydanej opinii z dnia 10 marca 2026 r., znak: SS.ZZŚ.4901.214.2025.MTW Dyrektor Zarządu Zlewni w Szczecinie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie wskazał, że: „*Planowane przedsięwzięcie na etapie eksploatacji i realizacji nie wpłynie na stan ekologiczny JCWP w rozbiciu na poszczególne jego elementy oraz na jej stan chemiczny, jak również nie wpłynie na stan chemiczny i ilościowy JCWPd. Przedmiotowa inwestycja zarówno w fazie budowy, eksploatacji nie będzie kolidować z ustaleniami i celami środowiskowymi, zawartymi w aktualny, Planie Gospodarowania Wodami na Obszarze Dorzecza Odry (Dz. U. z 2023 r., poz. 335) lub stwarzać ryzyka ich niedotrzymania. Ponadto ww. organ opiniujący stwierdził, że: „Przedmiotowa inwestycja, zarówno w fazie budowy jak i eksploatacji, nie będzie negatywnie oddziaływać na środowisko wodne i gruntowe, a tym samym nie nastąpi degradacja wód podziemnych i powierzchniowych spowodowana jakimikolwiek zanieczyszczeniami, jak również nie nastąpi pogorszenie stanu ekologicznego i stanu chemicznego JCWP oraz stanu ilościowego i chemicznego JCWPd.*

Planowane przedsięwzięcie położone jest:

- poza strefami ochronnymi ujęć wód;
- w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – nr 122 Dolina kopalna Szczecin,
- poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią.

Teren działek nr 304/3, 304/4 i 304/17 obręb Przecław, gm. Kołbaskowo znajduje się poza obszarami chronionymi, w tym poza obszarem Natura 2000. Najbliższymi formami ochrony przyrody (zlokalizowanymi w odległości ok. 2 km od granic działek inwestycyjnych) są Natura 200 Dolna Odra PLH320037 i obszar Natura 2000 Dolina Dolnej Odry PLB320003.

Obszar Natura 2000 Dolna Odra PLH320037 został zatwierdzony jako obszar mający znaczenie dla Wspólnoty decyzją Komisji Europejskiej z dnia 12 grudnia 2008 r., przyjmująca na mocy dyrektywy Rady 92/43/EWG drugi zaktualizowany wykaz terenów mających znaczenie dla Wspólnoty składających się na kontynentalny region biogeograficzny (notyfikowana jako dokument nr C (2008)8039) (2009/93/WE). Z kolei na obszar Natura 2000 Dolina Dolnej Odry PLB320037 został powołany Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r., w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz. U. nr 25 poz. 1333 ze późn. zm.).

Planowane przedsięwzięcie z uwagi na zakres oraz charakter, jak również biorąc pod uwagę odległość od ww. obszarów, nie będzie oddziaływać na wartości przyrodnicze, dla ochrony których powołano ww. formy ochrony przyrody.

Na potrzeby planowanego przedsięwzięcia w okresie od lipca do września 2024 r., przeprowadzono wizje terenu objętego planowanym przedsięwzięciem oraz jego sąsiedztwa. Jak wynika z przedłożonej dokumentacji, analizowany obszar nie stanowi terenu cennego przyrodniczo, z uwagi na dotychczasowy sposób użytkowania tego terenu. Ponadto wskazać należy, że w granicach działek inwestycyjnych nie stwierdzono występowania chronionych gatunków roślin, grzybów oraz siedlisk przyrodniczych. Na terenie inwestycyjnym rozprzestrzeniła się nawłóć kanadyjska, która jest gatunkiem inwazyjnym, którą inwestor planuje kosić, przy czym jeśli w przyszłości na etapie budowy lub eksploatacji pojawi się nawłóć późna lub kanadyjska będą one wrywane (usuwane) ręcznie.

Realizacja planowanego przedsięwzięcia wiązać się będzie w koniecznością usunięcia 9 szt. drzew z gatunku: bez czarny, grusza pospolita, a także jesion wyniosły o obwodach mieszczących się w zakresie od 12 cm do 42 cm. W razie konieczności wycinku drzew w sezonie lęgowym ptaków, specjalista ornitolog powinien dokonać kontroli tych drzew maksymalnie do 3 dni przed terminem ich wycinki, która potwierdzi brak obecności gniazd i lęgów ptaków. Podkreślić należy, iż w przypadku stwierdzenia obecności gatunków chronionych, należy wstrzymać prace oraz podjąć działania określone przez specjalistę przyrodnika, w tym uzyskać stosowne zezwolenia w tym zakresie. W odniesieniu do drzew, które nie są przeznaczone do wycinki, w przedłożonej dokumentacji wskazano, iż pnie drzew zlokalizowane w pobliżu obszaru prowadzenia prac zostaną zabezpieczone przed uszkodzeniami, poprzez wygradzenie części terenu oraz odeskowanie drzew. Ponadto wszelkie prace ziemne wykonywane pod rzutem korony wykonywane będą ręcznie, starannie by nie uszkodzić systemów korzeniowych drzew.

Zgodnie z informacjami zawartymi w Karcie informacyjnej przedsięwzięcia, w granicach analizowanego obszaru odnotowano występowanie n//w gatunków ptaków: pliszka siwa, grzywacz, jastrząb, sierpówka, bażant, myszółw, pustułka, śpiewak, kos, rudzik, kłaskawka, kopciuszek, pierwiosnek, kwiczoł, cierniówka, modraszka, sroka, kawka, szpak, bogatka, sójka, trznadel, wróbel domowy, mazurek, skowronek, oknówka, dymówka, szczygieł, przy czym w granicach terenu inwestycyjnego odnotowano stanowisko lęgowe skowronka. W odniesieniu do pozostałych grup zwierząt wskazano, iż podczas wizji terenowych nie stwierdzono występowania przedstawicieli płazów i gadów.

Niemniej jednak projektowane wykopy mogą stanowić pułapki dla zwierząt, dlatego też w wykopach o wąskim rozstawie będą stosowane punktowe pochylnie umożliwiające opuszczenie wykopów przez zwierzęta. W przypadku stwierdzenia zwierząt w wykopach należy przenieść je w dogodne siedliska, poza miejsce realizacji inwestycji.

Ponadto, w celu zminimalizowania oddziaływania przedsięwzięcia na faunę, przed przystąpieniem do prac budowlanych wykonane zostanie wygradzenie terenu. Zastosowane zostanie ogrodzenie o zmiennej wielkości oczek, zagęszczonych ku dołowi. Z uwagi na potencjalne migracje płazów, w dolnej części ogrodzenia (do wysokości 50 cm nad poziom terenu) zamontowane zostanie dodatkowo zabezpieczenie z materiału litego lub siatki o oczkach średnicy do 0,5 cm przymocowanej w sposób uniemożliwiający przedostanie się małych zwierząt, w tym płazów lub odrębne ogrodzenie herpetologiczne poza linią ogrodzenia, na zewnątrz od ogrodzenia.

Na podstawie informacji zawartych w Karcie informacyjnej przedsięwzięcia:

- ❖ planowana inwestycja, 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. 2016 poz. 138), nie stanowi zakładu o zwiększonym, ani o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.
- ❖ planowane przedsięwzięcie nie będzie bezpośrednio związane z substancjami niebezpiecznymi, które wpływają na zaliczenie zakładu do zakładów o zwiększonym lub o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

- ❖ Inwestycja zostanie zaprojektowana i zrealizowana zgodnie z wymogami prawa budowlanego, z uwzględnieniem również zdarzeń związanych z działaniem sił natury, w szczególności: wyładowań atmosferycznych (instalacja odgromowa), silnych wiatrów (odpowiednia konstrukcja), intensywnych opadów atmosferycznych (kanalizacja deszczowa o odpowiednich parametrach oraz zbiornik retencyjny), pożary (zabezpieczenie ppoż., w tym zbiornik ppoż.).

Jak wynika z treści przedłożonej dokumentacji teren inwestycji jest potencjalnie zagrożony ruchami masowymi ziemi. W związku z powyższym, sporządzona będzie dokumentacja geotechniczna i/lub geologiczno – inżynierska, obejmująca zagadnienia stateczności zbocza, a w projekcie budowlanym przewidziany będzie sposób zabezpieczenia gruntu przed ruchami masowymi ziemi.

Teren, na którym przewidziano realizację przedsięwzięcia usytuowany jest poza obszarem zagrożonym powodzią. Na terenie obiektu, zawsze przy pracy ze wszystkim substancjami chemicznymi, należy zachować szczególną ostrożność, przestrzegać systemu bezpieczeństwa, stanowiącego element ogólnego systemu zarządzania i organizacji zakładu, a w wypadku awarii – wewnętrznego planu operacyjno – ratowniczego.

Zagrożenie o charakterze awaryjnym może wystąpić na skutek: katastrof naturalnych (np. anormalnych warunków atmosferycznych, powódź, trzęsienia ziemi) lub w wyniku katastrof budowlanych czy pożaru. Taka sytuacja może prowadzić w szczególności do uszkodzenia elementów konstrukcji zespołu hal czy budynków biurowych, ale także elementów dróg i parkingów. W wypadku wystąpienia pożaru, anormalnych warunków pogodowych (gradobicia, huragany, powódź, ruchy tektoniczne) lub katastrof budowlanych, zniszczeniu mogą ulec wszystkie elementy inwestycji, w stopniu umiarkowanym lub całkowitym.

Skutki dla środowiska, wynikające z ewentualnych katastrof budowlanych i naturalnych (anormalne warunki atmosferyczne, silne wiatry, nawałne opady atmosferyczne, fale upałów), będą miały charakter lokalny, o niskim potencjalne zagrożenia trwałym zanieczyszczeniem środowiska i nie wywołają znacznych skutków w środowisku.

Charakter planowanego przedsięwzięcia wyklucza możliwość wystąpienia transgranicznego oddziaływania.

Mając zatem na uwadze zakres i charakter planowanego przedsięwzięcia tutejszy organ uznał, że przeprowadzanie oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia nie jest konieczne.

Zaznaczyć należy, że realizacja przedmiotowego przedsięwzięcia, niezależnie od treści niniejszej decyzji, winna być przeprowadzona zgodnie z przepisami prawa, w tym prawa miejscowego, co w szczególności dotyczy regulacji z zakresu prawa ochrony środowiska.

Biorąc pod uwagę, przeprowadzoną w toku postępowania w sprawie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, analizę i ocenę bezpośredniego i pośredniego wpływu inwestycji na środowisko, w tym na zdrowie ludzi, możliwości oraz sposobów zapobiegania i ograniczania negatywnego oddziaływania na środowisko, dokonaną w szczególności na podstawie wniosku, KIP, jak również poprzez uzyskanie opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Policach oraz Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarządu Zlewni w Szczecinie, że po zrealizowaniu przez inwestora wszystkich warunków zawartych w przedłożonych dokumentach oraz w niniejszej decyzji, planowane przedsięwzięcie będzie zgodne z wymaganiami przepisów o ochronie środowiska.

Przed wydaniem decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowego przedsięwzięcia, spełniając wymóg art. 10 § 1 w związku z art. 49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r., poz. 1691 t.j.), organ zawiadomił pismem z dnia 24.04.2026 r. strony biorące udział w postępowaniu o zamiarze zakończenia postępowania w przedmiocie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanej inwestycji pn.: „Zabudowa magazynowo – produkcyjna z częściami biurowo – socjalnymi, budynkami portierni,

budynkami pompowni z częściami administracyjnymi, zbiornikami pożarowymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną” zlokalizowanego na dz. ewid. nr 304/3, 304/4 i 304/17 obręb Przeclaw, gm. Kołbaskowo, powiat policki”, oraz możliwości zapoznania się z zebranymi materiałami w sprawie w tym z uzyskanymi opiniami organów opiniujących, a także możliwości wniesienia dodatkowych uwag.

W ustawowym terminie strony biorące udział w postępowaniu nie wniosły dodatkowych uwag ani wniosków.

Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach nie daje podstaw do rozpoczęcia robót i realizacji inwestycji (por. postanowienie NSA z dnia 6.07.2010 r., II OZ 658/10, postanowienie NSA z dnia 14.05.2009 r., II OSK 715/09, postanowienie NSA z dnia 1.02.2010 r., II OZ 35/10).

Biorąc powyższe pod uwagę, organ postanowił jak w sentencji.

### **Pouczenie**

1. Od niniejszej decyzji służy prawo wniesienia odwołania zgodnie z art. 127 § 2 Kodeksu postępowania administracyjnego, za pośrednictwem Wójta Gminy, do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Szczecinie w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.
2. Zgodnie z 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 ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

3. Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
4. Niniejszą decyzję dołącza się do wniosku o wydanie decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 oraz zgłoszenia o którym mowa w 72 ust. 1 a 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. 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.

Z up. WOJTA  
*Janusz Kwidziński*  
Sekretarz Gminy

Otrzymują:

- 1) Inwestor:  
7 R Sp. z o.o.  
Pełnomocnik:  
Pan Tomasz Juchniewicz  
EPS Desing Sp. Akcyjna  
Ul. Do Studzienki 63 pok. 301  
80-227 Gdańsk
- 2) Strony postępowania – wg odrębnego wykazu.
- 3) A/a.

Do wiadomości:

1. Starosta Policki  
ul. Tanowska 8  
72-010 Police  
(zgodnie z art. 86a ustawy z dn. 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 t.j.).
2. Organy opiniujące (zgodnie z art. 74 ust. 4 ustawy z dn. 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 t.j.).

## **CHARAKTERYSTYKA PRZEDSIĘWZIĘCIA**

Niniejszy dokument stanowi załącznik do decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 02.06.2026 r., znak: GK.6220.14.2025.JSS/GG dla przedsięwzięcia pn.: „Zabudowa magazynowo – produkcyjna z częściami biurowo socjalnymi, budynkami portierni, budynkami pompowni z częściami administracyjnymi, zbiornikami pożarowymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną” zlokalizowanego na dz. ewid. 304/3, 304/4 i 304/17 obręb 00012 Przecław, gm. Kołbaskowo, pow. policki.

W zakresie planowanej inwestycji planuje się wybudowanie następujących elementów:

- ❖ hala/e produkcyjno – logistyczno – magazynowo – usługowe z zapleciami socjalno – biurowymi, pomieszczeniami technicznymi oraz miejscami załadowczo – rozładowczymi i towarzyszącą infrastrukturą drogową oraz techniczną,
- ❖ portiernia/e,
- ❖ pompownia/e wraz z pomieszczeniem technicznym i zapleczem socjalno – biurowym oraz ze zbiornikiem/ami do celów ppoż.,
- ❖ zbiornik/i retencyjny/e,
- ❖ tereny komunikacyjne (drogi, place manewrowe, chodniki i parkingi),
- ❖ instalacje wewnętrzne, w tym: centralnego ogrzewania, ciepłej wody użytkowej, wodno – kanalizacyjne, gazowe, elektroenergetyczne, wentylacyjne, odgromowe, wody przeciwpożarowej (instalacja tryskaczowa, hydranty), chłodnicze, klimatyzacji, pompy ciepła.
- ❖ infrastruktura techniczna,
- ❖ urządzenia OZE.
- ❖ miejsca ładowania samochodów elektrycznych,
- ❖ ogrodzenie terenu,
- ❖ wiaty: śmietnikowe, dla palaczy, na rowery, na palety,
- ❖ elementy reklamowe: pylon, maszty flagowe.

Ewentualne:

- 1) strefa relaksu;
- 2) wiaty na samochody osobowe;
- 3) wiaty na samochody ciężarowe;
- 4) ekran/y akustyczny/e;
- 5) zewnętrzna instalacja hydrantowa;
- 6) studnia/e głębinowa/e do poboru wody;
- 7) murki oporowe;
- 8) wał/y akustyczny/e.

Przewidywane pomieszczenia w budynkach:

- ❖ części socjalno – biurowe zawierające węzły sanitarne, zespoły szatniowe dla pracowników fizycznych,
- ❖ pomieszczenia administracyjne,
- ❖ sale konferencyjne oraz pomieszczenia przygotowania i spożywania posiłków;
- ❖ pomieszczenie techniczne zawierające pomieszczenie transformatora, oraz rozdzielnie SN oraz nN.

W obrębie powierzchni magazynowych przewiduje się także wydzielone strefy do ładowania akumulatorów wózków elektrycznych, z bateriami kwasowymi, żelowych bezobsługowych lub wózków ręcznych.

Zabudowa zlokalizowana będzie równomiernie na terenie całej nieruchomości, z zachowaniem przepisów prawa budowlanego, warunków pożarowych i zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Obiekt będzie ogrodzony.

### **Magazynowanie**

Zespół hal zostanie podzielony na niezależne części (w zależności od zapotrzebowania powierzchniowego danych klientów). Ostateczny podział dokonany zostanie po wynajęciu całej powierzchni obiektu. Ponadto wyznaczone zostaną miejsca, w których odbywać się będzie ładowanie akumulatorów wózków widłowych (m.in. akumulatorów kwasowych).

Objętość przestrzeni biurowych może nieznacznie ulec zmianie, w zależności od docelowej liczby wynajmujących hale. Część powierzchni obiektu, z uwagi na potencjalne potrzeby magazynowe, będzie wydzielona pod chłodnię/mroźnię.

Hale wyposażone będą w części w system wysokiego składowania. Obsługa zatowarowania i wytowarowania odbywać się będzie przy pomocy wózków widłowych elektrycznych, z bateriami kwasowymi, żelowych bezobsługowych lub wózków ręcznych.

Przewiduje się również wykorzystywanie wózków widłowych gazowych (w zależności od specyfiki działalności danego najemcy).

Do rozładunków samochodów TIR służyć będą rampy rozładownicze (doki).

Praca w obiektach polegać będzie na rozładunku i przeładunku produktów do części magazynowych, gdzie artykuły będą podlegały czasowemu przechowywaniu do momentu dalszej dystrybucji i sprzedaży.

Zakłada się magazynowanie i przeładunek artykułów posiadających oryginalne opakowania, które nie emitują zanieczyszczeń lub substancji szkodliwych do środowiska. Generalnie technologia spedycji i logistyki polega na przyjęciu towarów od dostawców zewnętrznych, które będą rozładowywane w strefie przyjęcia. Następnie towary podlegają ewidencjonowaniu w systemie komputerowym i są odstawiane w wyznaczone miejsce na halach – na regale lub posadzce. Następnie w zależności od potrzeb towar w niezmięnionej postaci jest transportowany do strefy wysyłki i wysyłany do odbiorców zewnętrznych. W szczególnych przypadkach, zanim towar trafi do strefy wysyłki, jest na miejscu przepakowywany częściowo lub całościowo, maksymalnie do postaci opakowań jednostkowych i wówczas, wraz z innymi produktami, jest kompletowany do postaci wysyłkowej i transportowany do strefy wysyłki. Każde przyjęcie i wysyłka towaru podlegają stosownemu zewidencjonowaniu w systemie.

Bierze się również pod uwagę wydzielenie części hal do magazynowania artykułów spożywczych (np. przetworów, produktów suchych), nie wymagających specjalnych warunków przechowywania oraz pod chłodnie i mroźnie, wykorzystywane przez przedsiębiorców zajmujących się handlem żywnością.

Zakłada się możliwość wynajęcia fragmentu lub całości hali klientowi zajmującemu się sprzedażą farmaceutyków. W takiej sytuacji w danej przestrzeni obiektu mogą pojawić się wydzielone przestrzenie przeznaczone pod małe chłodnie.

Sposób funkcjonowania magazynu dla branży farmaceutycznej jest podobny do wyżej opisanej działalności „zwykłego” magazynu z tą różnicą, że w przestrzeniach hali będą znajdować się stanowiska rozdzielające poszczególne artykuły farmaceutyczne na mniejsze zestawy odpowiadające zamówieniom. Wówczas w zestawach mogą pojawiać się pojedyncze opakowania.

### **Produkcja (usługi)**

W halach mogą być także realizowane inne procesy produkcyjne, noszące znamiona produkcji lekkiej, tj. montaż gotowych komponentów w całe układy, itp. składanie liczników samochodowych, podzespołów elektronicznych, zabawek, rowerów itp., co nie będzie związane z dodatkową, emisją hałasu lub do powietrza.

Proces produkcyjny będzie realizowany w oparciu o proste narzędzia – wiertarki, młotki, obcęgi itp., stół narzędziowy. W częściach hal przeznaczonych na działalność produkcyjną (usługową) będą odbywać się procesy produkcyjne (usługowe), polegające na obróbce materiałów przy użyciu nożyc krążkowych, polegające na ciągnięciu, gratowaniu taśm, ponadto odbywać się będzie kontrola jakości przy użyciu maszyn zrywających próbki, a dalej pakowanie, magazynowanie oraz wysyłka.

Na obecnym etapie (moment pozyskiwania decyzji środowiskowej) zakłada się, że potencjalna działalność produkcyjna prowadzona w hali nie będzie przedsięwzięciem kwalifikowanym w oparciu o przepisy rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Przewiduje się także prowadzenie procesu produkcyjnego, polegającego np. na konfekcjonowaniu lub składaniu gotowych elementów. Pod pojęciem konfekcjonowania, w analizowanym kontekście, rozumie się czynności techniczne wykonywane w procesach logistycznych, polegające na zestawianiu, pakowaniu, przepakowywaniu i oznaczaniu produktu, zgodnie z wymogami klienta. Proces będzie polegać na dzieleniu wyrobów na porcje oraz na pakowaniu logistycznym – nie zawierającym się w definicji „instalacji do wytwarzania produktów przez mieszanie, emulgowanie lub konfekcjonowanie chemiczne półproduktów lub produktów podstawowych”.

W obrębie hal przeznaczonych pod produkcję zlokalizowane zostaną stoły montażowe, na których pracownicy prowadzić będą ręczne, bądź z użyciem narzędzi, montaż i konfekcjonowanie na produktach dostarczanych przez dostawców (zamawiających) takie jak:

- ❖ klejenie na zimno sklejanie pudełek, opakowań, klejenie kartonów, niestandardowych produktów poligraficznych. Używany klej PA – 32 należy do grupy klejów dyspersyjnych, które są zawiesiną nierozpuszczalnych żywic, będących w formie drobnych cząsteczek dokładnie wymieszanych z wodą. Wiązanie tego typu kleju odbywa się przez odparowanie wody, która jest jedyną substancją wprowadzaną do powietrza podczas procesu klejenia. Szacuje się, że rocznie będzie zużywane ok. 200 kg kleju.
- ❖ bigowanie ręczne robienie wgnieceń (bigów) w postaci rowków w celu ułatwienia późniejszego zginania papieru;

- ❖ etykietowanie – naklejanie etykiet samoprzylepnych, etykiet adresowych, zdrapek, taśm zabezpieczających, metkowanie, itp.;
- ❖ foliowanie – opakowania foliowe, pakowanie produktu w worki foliowe, folię typu stretch, pakowanie w folię termokurczliwą;
- ❖ pakietowane łączenie produktów w zestaw promocyjny w pudełku, obkurczanie w tunelu.
- ❖ pakowanie zbiorcze.

Używane narzędzia/sprzęt na przykład:

- ❖ zgrzewarki do folii termokurczliwej PVC;
- ❖ zgrzewarki liniowe umożliwiające pakowanie w gotowe woreczki;
- ❖ precyzyjne wagi pozwalające na liczenie ilości sztuk produktu;
- ❖ maszyna opinająca taśmą PP;
- ❖ falcerka gwarantująca powtarzalność zagięć arkuszy
- ❖ przewidywany jest również zakup i montaż – zainstalowanie maszyn do foliowania i belowania, kompaktowania opakowań kartonowych.

Głównym założeniem Inwestora, na obecnym etapie, jest wybudowanie obiektu pod wynajem dla przedsiębiorstw trudniących się powyżej opisanymi działalnościami. Dopuszcza się realizację inwestycji etapowo. W przypadku etapowej realizacji inwestycji wszystkie sieci/instalacje zewnętrzne wykonane będą z możliwością rozbudowy.

Planowana produkcja będzie miała charakter nieuciążliwy oraz w dużej mierze nieemisyjny. Ten rodzaj przedsięwzięcia nie jest wymieniony w rozporządzeniu w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

### **Ruch pojazdów.**

Podstawą transportu w planowanej inwestycji są samochody ciężarowe a także dostawcze – busy. Maksymalne dobowe obciążenie ruchem kołowym tego typu pojazdami będzie zależne od czasu załadunku samochodów ciężarowych trwającego od jednej do czterech godzin w każdym z doków.

Transport samochodowy, tj. przemieszczanie się pojazdów do różnych stref obiektu – dostawa i rozładunek, stanowi główne źródło ruchu pojazdów na terenie inwestycji.

Ruch samochodów osobowych jest w tym przypadku marginalny (jedynie samochody pracowników). Na obecnym etapie przygotowania projektowego, dobór środków transportu ciężarowego nie jest określony w sposób ostateczny, przy czym z dotychczasowej praktyki wynika, że stosuje się obecnie nowe pojazdy ciężarowe jako ciągniki siodłowe na podwoziach takich firm jak Mercedes, Volvo czy MAN kwalifikowane do grupy taboru samochodowego przyjaznego środowisku, tj. spełniającego europejską normę emisji substancji szkodliwych nie niższych niż EURO3 oraz tabor samochodów dostawczych VAN o normach spełniających europejską normę emisji substancji szkodliwych nie niższa niż EURO4.

Dostawcze busy należy w dużej mierze traktować jako pojazdy osobowe. Część z nich będzie pojazdami elektrycznymi, tj. neutralnymi dla środowiska (brak emisji hałasu i zanieczyszczeń). Praca prowadzona będzie w trybie tryzmianowym, dlatego też ruch będzie odbywać się zarówno w porze dnia, jak i w porze nocy, niemniej największą intensywność przewiduje się w porze dnia tj. w godzinach 6.00 – 22.00.

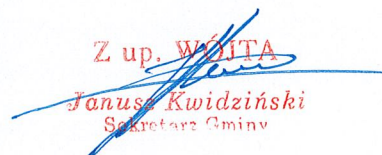
Zgodnie z założeniami inwestycyjnymi, przewidywany maksymalny ruch pojazdów po terenie inwestycji, będzie następujący: – ok. 198 samochodów ciężarowych na dobę, – ok. 317 samochodów osobowych na dobę,

### **Miejsca parkingowe**

W ramach niniejszej inwestycji zaplanowano budowę miejsc parkingowych dla samochodów osobowych (pracowników, obsługi, kadry kierowniczej, samochodów służbowych) oraz samochodów ciężarowych (TIR). Przewidziano ok. 141 miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

### Zatrudnienie

Planowane jest zatrudnienie 40 osób na dwukondygnacyjny biurowiec oraz 8 osób na każde 1250 m<sup>2</sup> hali. Łączna, szacowana liczba zatrudnionych, to: – ok. 280 pracowników fizycznych, – ok. 240 pracowników biurowych. Obiekt pracować będzie na 3 zmiany, 24 h, 7 dni w tygodniu.

Z up. WójtA  
  
Janusz Kwidziński  
Sekretarz Gminy