PREZYDENT MIASTA SZCZECIN
WOŚr-VII.6220.1.53.2025.RSR

Szczecin, 2025-12-19

D E C Y Z J A
o środowiskowych uwarunkowaniach

Na podstawie art. 71 ust. 2, art. 75 ust. 1 pkt 4 oraz art. 84, art. 85 ust. 1 i ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r., poz. 1112 z późn. zm.) zwaną dalej ustawą ooś, w związku z art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r., poz. 1691), zwany dalej kpa, po rozpatrzeniu wniosku złożonego przez Pana Tomasza Kuriańskiego, Pełnomocnika Pani Joanny Przybyłowicz w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa budynku mieszkalnego, jednorodzinnego, wolnostojącego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w Szczecinie w rejonie ul. Herbacianej na terenie działki nr 208/13 w obrębie 4198".

s t w i e r d z a m

brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa budynku mieszkalnego, jednorodzinnego, wolnostojącego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w Szczecinie w rejonie ul. Herbacianej na terenie działki nr 208/13 w obrębie 4198" i jednocześnie określam warunki realizacji i eksploatacji planowanego przedsięwzięcia na środowisko:

1. Prace związane z realizacją inwestycji prowadzić w porze dziennej tj. w godzinach od 6:00 do 22:00, z ograniczeniem prowadzenia głośnych prac w godzinach wieczornych.
2. Prace realizacyjne wykonywać z zastosowaniem sprzętu, pojazdów i maszyn w dobrym stanie technicznym, charakteryzujących się niską emisyjnością zanieczyszczeń do powietrza oraz hałasu do środowiska.
3. Podczas trwania prac budowlanych należy nie dopuścić do przedostania się do wód powierzchniowych i ziemi substancji ropopochodnych z maszyn, urządzeń i środków transportu oraz innych substancji szkodliwych, natomiast w przypadku wycieku tych substancji należy zastosować sorbent lub płyn do neutralizacji cieczy ropopochodnych, a zanieczyszczony materiał przekazać do unieszkodliwiania.
4. Podłoże zaplecza budowy należy zabezpieczyć przed ewentualnym wyciekiem substancji ropopochodnych z urządzeń i maszyn oraz środków transportu, a w miejsca przeznaczone do składowania substancji podatnych na przenikanie do gleby należy położyć materiały izolacyjne.
5. W trakcie prac budowlanych należy zabezpieczyć wykopy oraz prowadzić ich regularne przeglądy pod kątem obecności w nich zwierząt. W przypadku stwierdzenia uwięzienia zwierząt należy je bezzwłocznie odłowić i przenieść do odpowiedniego dla danego gatunku siedliska, znajdującego się poza zasięgiem oddziaływania inwestycji.
6. Nie wcześniej niż 3 dni przed rozpoczęciem wycinki dokonać przeglądu drzew i krzewów przeznaczonych do usunięcia pod kątem występowania chronionych gatunków (gniazd ptaków, schronień nietoperzy, stanowisk bezkręgowców).
7. W przypadku stwierdzenia obecności gatunków chronionych należy wstrzymać wycinkę oraz postępować zgodnie z zapisami ustawy o ochronie przyrody.
8. Drzewa znajdujące się w bezpośrednim sąsiedztwie prac budowlanych zabezpieczyć przed możliwymi uszkodzeniami poprzez zastosowanie wygrodzenia, a w przypadku braku możliwości zastosowania ogrodzenia ochronnego należy zastosować zabezpieczenie pni np. w formie odeskowania, a po zakończeniu prac wykonać demontaż zabezpieczenia.
9. 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 przesychaniem i przemarzaniem, nie odcinać korzeni szkieletowych odpowiedzialnych za statykę drzewa, przy głębokich wykopach wykonać ekrany zabezpieczające zgodnie z zasadami pielęgnacji drzew.

10. Na etapie eksploatacji ścieki bytowe odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych, natomiast po wykonaniu sieci kanalizacji sanitarnej odprowadzać do przedmiotowej sieci.
11. Należy racjonalnie gospodarować wodami opadowymi i roztopowymi, w szczególności poprzez: maksymalne ich zagospodarowanie w granicach działki inwestycyjnej, odprowadzanie wód opadowych do gruntu w sposób niepowodujący jego zanieczyszczenia, niedopuszczenia do odprowadzania wód opadowych na teren działek sąsiednich ani do odbiorników bez wymaganych zgód wodnoprawnych.
12. Źródła ciepła przewidziane do użytkowania na etapie eksploatacji należy użytkować zgodnie z przepisami z zakresu ochrony powietrza. Dopuszcza się stosowanie wyłącznie kotłów spełniających określone wymagania i normy.
13. Zakazuje się spalania w kotłach jakichkolwiek odpadów lub paliw innych niż zalecane przez producenta urządzenia.
14. Materiały opałowe (biomasa, np. pellet, zrębka drzewna) należy magazynować w sposób zabezpieczający je przed zawilgoceniem, pyleniem. Miejsce magazynowania biomasy winno być zadaszone, z utwardzonym, nieprzepuszczalnym podłożem uniemożliwiającym przedostawanie się odcieków do gruntu

Charakterystyka planowanego przedsięwzięcia stanowi załącznik do niniejszej decyzji.

Uzasadnienie

Pan Tomasz Kuriański, Pełnomocnik Pani Joanny Przybyłowicz wnioskiem z dnia 02.09.2025 r. wystąpiło wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa budynku mieszkalnego, jednorodzinnego, wolnostojącego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w Szczecinie w rejonie ul. Herbacianej na terenie działki nr 208/13 w obrębie 4198".

Do wniosku załączono zgodnie z obowiązującymi przepisami:

1. kartę informacyjną przedsięwzięcia, opracowaną przez mgr inż. Damiana Spieczyńskiego wraz z zespołem (Szczecin, sierpień 2025 r.) – dalej KIP,
2. poświadczoną przez właściwy organ kopię mapy ewidencyjnej obejmującej przewidywany teren, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie, oraz przewidywany obszar, o którym mowa w ust. 3a ustawy ooś,
3. mapę z zaznaczonym przewidywanym terenem, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie, oraz z zaznaczonym przewidywanym obszarem, o którym mowa w ust. 3a wraz z wyznaczoną odległością, o której mowa w ust. 3a pkt 1 ww. ustawy,
4. potwierdzenie wniesienia opłaty za wydanie decyzji,
5. pełnomocnictwo wraz z opłatą skarbową

Po zapoznaniu się z dokumentacją przedłożoną w niniejszej sprawie tutejszy organ na podstawie art. 64 kpa, pismem z dnia 10.09.2025 r. WOŚr-VII.6220.1.53.2025.RSR.1 wezwał Wnioskodawcę do pisemnego złożenia wyjaśnień do przedłożonej karty informacyjnej przedsięwzięcia w następującym zakresie:

1. Jednoznacznego określenia skali i zakresu przedmiotowego przedsięwzięcia w kontekście projektowanego kompleksu zabudowy mieszkaniowej na terenach sąsiednich powstałych z podziału dz. nr 208/2 obręb 4198, z uwagi na wystąpienie powiązania technologicznego planowanych inwestycji, oraz przedłożenia:

a) poświadczonej przez właściwy organ kopii mapy ewidencyjnej, w postaci papierowej lub elektronicznej, obejmującej przewidywany teren, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie, oraz przewidywany obszar, o którym mowa w ust. 3a zdanie drugie.
b) mapy, w postaci papierowej oraz elektronicznej, sporządzonej, w skali zapewniającej czytelność przedstawionych danych z zaznaczonym przewidywanym terenem, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie, oraz z zaznaczonym przewidywanym obszarem, o którym mowa w ust. 3a zdanie drugie, wraz z wyznaczoną odległością, o której mowa w ust. 3a pkt 1 - zgodnie z art. 74 ust. 1 pkt 3a ustawy OOŚ.

2. Przedstawienia dokumentacji (KIP) odnoszącej się do całości przedsięwzięcia (wraz z uwzględnieniem dotychczasowego zamierzenia inwestycyjnego wraz z jego aktualną rozbudową) – wraz z podpisem autora/autorów karty informacyjnej przedsięwzięcia.

W dniu 16.09.2025 r. do tutejszego organu wpłynęło uzupełnienie informacji w zakresie zgodnym z wezwaniem z dnia 10.09.2025 r. Wnioskodawca przedłożył wymagane wezwaniem dokumenty oraz wskazał, iż przedmiotowa inwestycja stanowić będzie rozbudowę kompleksu 9 budynków jednorodzinnych planowanych do realizacji na działkach sąsiednich.

Będąc w posiadaniu wniosku kompletnego pod względem formalnym organ, na podstawie przedłożonej dokumentacji, określił krąg stron postępowania. Na podstawie mapy z zasięgiem oddziaływania inwestycji oraz mapy ewidencyjnej przedsięwzięcia ustalono, że liczba stron postępowania administracyjnego przekroczyła 10. Wobec powyższego zgodnie z art. 49 kpa strony były zawiadamiane o czynnościach organu poprzez ogłoszenie informacji w obwieszczeniu publikowanym w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Szczecin oraz udostępnionym na tablicy ogłoszeń w siedzibie organu.

Zgodnie z art. 75 ust. 1 pkt. 4 ustawy ooś - organem właściwym do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jest Prezydent Miasta Szczecin, który na podstawie dostarczonych dokumentów stwierdził co następuje.

W myśl art. 71 ust. 2 ustawy ooś, uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jest wymagane dla planowanych:

1) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
2) przedsięwzięć mogących potencjalne znacząco oddziaływać na środowisko.

Przedmiotem przedsięwzięcia jest budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną. Przedsięwzięcie zrealizowane zostanie na terenie działki nr 208/13 obręb 4198 przy ul. Herbacianej w Szczecinie. Ww. działka o powierzchni 0,1038 ha wyodrębniona została w skutek podziału działki nr 208/2 z obrębu 4198 na dziesięć mniejszych działek. W wyniku tego podziału wyodrębniono ponadto działki nr 208/5, nr 208/6, nr 208/7, nr 208/8, nr 208/9, nr 208/10, nr 208/11, nr 208/12 o łącznej powierzchni 0,8436 ha, na których również planowana jest zabudowa mieszkalna jednorodzinna, oraz działkę drogową nr 208/14 obręb 4198 o powierzchni 0,1105 ha, która stanowić będzie jeden wspólny ciąg komunikacyjny i techniczny dla ww. działek. Tym samym łączna powierzchnia zabudowy przedmiotowych działek wyniesie około 1,0579 ha. Projektowana inwestycja zrealizowana zostanie w otulinie Szczecińskiego Parku Krajobrazowego Puszcza Bukowa oraz w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 Wzgórza Bukowe PLH320020.

Planowane przedsięwzięcie zgodnie z rozporządzeniem 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.), należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i kwalifikowane jest na podstawie:

– § 3 ust. 2 pkt 3 – przedsięwzięcia nieosiągające progów określonych w ust. 1, jeżeli po zsumowaniu parametrów charakteryzujących przedsięwzięcie z parametrami planowanego,

realizowanego lub zrealizowanego przedsięwzięcia tego samego rodzaju znajdującego się na terenie jednego zakładu lub obiektu osiągną progi określone w ust. 1

w związku z:

- § 3 ust. 1 pkt 55 b tiret pierwsze - zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust.1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy.

Zgodnie z zapisami art. 80 ust. 2 ustawy ooś organ wydaje decyzję po stwierdzeniu zgodności lokalizacji przedsięwzięcia z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zatem w ramach swojej kompetencji organ uzyskał stanowisko w sprawie powyższego od Wydziału Architektury i Budownictwa Urzędu Miasta Szczecin (pismo z dnia 23.09.2025 r., znak: WAiB-II.6724.3.190.2025.DD), z którego wynika, że dla obszaru na którym położona jest działka nr 208/13 z obrębu 4208 przy ul. Herbacianej brak jest obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego.

Organ w ramach konsultacji z właściwymi organami, zgodnie z art. 64 ust. 1 ustawy ooś wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Szczecinie, Dyrektora Zarządu Zlewni w Stargardzie PGW WP o opinię w sprawie potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

Dyrektor Zarządu Zlewni w Stargardzie PGW WP w piśmie z dnia 02.10.2025 r., znak: ST.ZZŚ.4901.201.2025.MM wyraził opinię, że dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa budynku mieszkalnego, jednorodzinnego, wolnostojącego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w Szczecinie w rejonie ul. Herbacianej na terenie działki nr 208/13 w obrębie 4198", nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, oraz określił warunki realizacji przedsięwzięcia chroniące środowisko gruntowo – wodne. W uzasadnieniu stanowiska wskazał, 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.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Szczecinie w opinii sanitarnej z dnia 09.10.2025 r., znak: ZNS.9022.1.43.2025 nie stwierdził potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa budynku mieszkalnego, jednorodzinnego, wolnostojącego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w Szczecinie w rejonie ul. Herbacianej na terenie działki nr 208/13 w obrębie 4198". W uzasadnieniu stanowiska wskazał, że przedmiotowe przedsięwzięcie nie będzie negatywnie oddziaływać na zdrowie i życie ludzi pod warunkiem zastosowania wszystkich zaplanowanych przez Inwestora rozwiązań technicznych i organizacyjnych.

Ponadto Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie działając na podstawie art. 50 kpa wezwaniem z dnia 13.10.2025 r., znak: WONS.4220.419.2025.AG.1 zobowiązał Wnioskodawcę do przedłożenia wyjaśnień i uzupełnień do karty informacyjnej przedsięwzięcia w zakresie wskazania możliwości realizacji przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego w odniesieniu do zapisów Rozporządzenia Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 25 maja 2005 r. w sprawie Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa" (Zacho. z 2005 r., Nr 45 poz. 1052) oraz Rozporządzenia nr 113/2006 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 22 sierpnia 2006 r. z dnia 22 sierpnia 2006 r. w sprawie ustanowienia Planu ochrony dla Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa" (Zach. z 2006., Nr 95, poz. 1777).

W dniu 24.10.2025 r. do organu wpłynęło uzupełnienie informacji w zakresie wskazanym przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie. Wobec powyższego tutejszy organ w ramach konsultacji z właściwymi organami, zgodnie z art. 64 ust. 1 ponownie zasięgnął opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, organu właściwego do wydania oceny wodnoprawnej oraz organu inspekcji sanitarnej.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Szczecinie w piśmie z dnia 06.11.2025 r., znak: ZNS.9022.1.43.2025 podtrzymał swoje wcześniejsze stanowisko, którym to pozytywnie zaopiniował realizację przedmiotowej inwestycji. Dyrektor Zarządu Zlewni w Stargardzie PGW WP pismem z dnia 07.11.2025 r., znak: ST.ZZŚ.4901.201.1.2025.MM również podtrzymał swoją opinię stwierdzającą brak potrzeby przeprowadzanie oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie postanowieniem z dnia 18.11.2025 r., znak: WONS.4220.419.2025.AG.2 wyraził opinię, że dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa budynku mieszkalnego, jednorodzinnego, wolnostojącego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w Szczecinie w rejonie ul. Herbacianej na terenie działki nr 208/13 w obrębie 4198", nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz sporządzenia raportu o odziaływaniu na środowisko oraz określił warunki realizacji i eksploatacji przedmiotowej inwestycji. W uzasadnieniu stanowiska wskazał, że po przeanalizowaniu przedłożonych dokumentów, zawierających parametry techniczne i technologiczne planowanego przedsięwzięcia oraz wstępną analizę potencjalnego oddziaływania planowanej inwestycji na środowisko przy uwzględnieniu wszystkich uwarunkowań związanych z realizacją przedsięwzięcia uznał, iż nie wymaga ono przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Po przeanalizowaniu przedłożonej w sprawie dokumentacji, odnosząc się do uwarunkowań wynikających z art. 63 ust. 1 ustawy ooś oraz do stanowisk Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie, Dyrektora Zarządu Zlewni w Stargardzie PGW Wody Polskie oraz stanowiska Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Szczecinie, tutejszy organ mając na uwadze charakter, skalę przedsięwzięcia oraz jego usytuowanie stwierdził, że realizacja planowanej inwestycji i jej późniejsze funkcjonowanie nie zagrozi wartościom przyrodniczym sąsiadujących terenów oraz nie wpłynie negatywnie na zdrowie i życie ludzi, a informacje zawarte w karcie informacyjnej przedsięwzięcia oraz przedłożonych uzupełnieniach w sposób wyczerpujący przedstawiają stan środowiska naturalnego oraz przewidywane oddziaływanie inwestycji na środowisko. Wobec powyższego organ nie stwierdził, iż zasadnym będzie przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko.

Zatem niniejsza decyzja została wydana w oparciu o art. 104 ustawy kpa w myśl którego załatwienie sprawy przez organ administracji publicznej odbywa się przez wydanie decyzji oraz na podstawie zebranego podczas postępowania materiału dowodowego, jak również w oparciu o art. 84 ustawy ooś, zgodnie z którym w przypadku nieprzeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, właściwy organ stwierdza brak potrzeby przeprowadzenia tej oceny. Odstępując od konieczności przeprowadzenia oceny, tutejszy organ dokonał analizy na podstawie art. 63 ustawy ooś i kierował się następującymi uwarunkowaniami:

I. Rodzajem i charakterystyką przedsięwzięcia.

Planowana inwestycja polegać będzie na budowie budynku mieszkalnego, jednorodzinnego, wolnostojącego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną. Inwestycja zrealizowana zostanie na działce nr 208/13 z obrębu 4198 przy ul. Herbacianej w Szczecinie. Powierzchnia terenu planowanej inwestycji wyniesie 0,1038 ha. Działka inwestycyjna wyodrębniona została w skutek podziału działki nr 208/2 z obrębu 4198 na dziesięć mniejszych działek, z czego jedna z nich przeznaczona została na inwestycję drogową. Na działkach nr 208/5, nr 208/6, nr 208/7, nr 208/8, nr 208/9, nr 208/10, nr

208/11, nr 208/12 z obrębu 4198 wyodrębnionych w wyniku podziału ww. działki planowana jest realizacja zabudowy o tożsamym charakterze, o łącznej powierzchni zabudowy 0,8436 ha. Dojazd do ww. działek inwestycyjnych w tym do działki 208/13 z obrębu 4198 zapewniony będzie przez działkę drogową nr 208/14 obręb 4198 o powierzchni 0,1105 ha, która stanowić będzie jeden wspólny ciąg komunikacyjny i techniczny dla ww. działek. Łączna powierzchnia zabudowy przedmiotowych działek wyniesie około 1,0579 ha.

W ramach omawianej inwestycji zaplanowano wzniesienie jednorodzinnego budynku mieszkalnego, wolnostojącego o powierzchni zabudowy do 155,0 m^2. Budynek będzie posiadał do dwóch miejsc parkingowych, dwie kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe. Przedmiotowy budynek, jak również pozostała zabudowa planowana do realizacji na działkach sąsiednich zaopatrzony będzie w niezbędną infrastrukturę techniczną, w tym: instalację wodociągową, instalację ciepłej wody użytkowej, instalację centralnego ogrzewania, instalację kanalizacji sanitarnej, instalację kanalizacji deszczowej, instalację oświetleniową, odgromową, przepięciową, wyrównawczą, domofonową i przeciwporażeniową.

Faza realizacji

Projektowane budynki będą budowane technologią tradycyjną. Na etapie realizacji inwestycji wystąpi zapotrzebowanie na materiały budowlane, w tym: beton, żwir, piasek, drewno i stal konstrukcyjną, tynki, gipsy itp. Prace budowlane będą wymagały również zużycia mediów, paliw oraz energii. Energia i paliwa wykorzystywane będą do zasilania maszyn i urządzeń budowlanych. Na etapie realizacji przedsięwzięcia woda będzie wykorzystywana na cele bytowe pracowników oraz do celów technologicznych. Woda będzie dowożona lub pobierana z istniejącej sieci. Pracownicy korzystać będą z przenośnych toalet typu TOI-TOI, które będą opróżniane przez specjalistyczną, zewnętrzną firmę wywożącą ścieki bytowe. Wody opadowe w trakcie prac budowy będą spływały z placu budowy na grunt w sposób naturalny - infiltracja.

Realizacja inwestycji będzie potencjalnym źródłem emisji akustycznej oraz emisji substancji pyłowych i gazowych do środowiska. Głównym źródłem uciążliwości w tym zakresie będzie praca maszyn i urządzeń wykorzystywanych podczas prac inwestycyjnych oraz ruch samochodów transportujących materiały budowlane. Na tym etapie wykonywane będą typowe prace budowlane przy pomocy lekkiego sprzętu budowlanego o napędzie elektrycznym lub spalinowym. Zgodnie z treścią informacji przedstawionych w karcie informacyjnej przedsięwzięcia wszelkie uciążliwości powstałe podczas prowadzenia prac inwestycyjnych będą miały charakter lokalny, krótkotrwały i ustaną wraz z zakończeniem prac. Zatem realizacja inwestycji nie będzie powodować znaczącego oddziaływania na stan powietrza, nie dojdzie również do przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu w związku z prowadzonymi pracami. W celu ograniczenia negatywnego oddziaływania na etapie realizacji inwestycji prace budowlane należy prowadzić w porze dziennej tj. w godzinach od 6:00 do 22:00, z ograniczeniem prowadzenia głośnych prac w godzinach wieczornych, przy użyciu sprzętu, pojazdów i maszyn w dobrym stanie technicznym, charakteryzujących się niską emisyjnością zanieczyszczeń do powietrza oraz hałasu do środowiska.

Podczas prac inwestycyjnych powstawać będą odpady głównie z grupy 15, 17. Powstające odpady będą magazynowane w sposób selektywny w wyznaczonych, oznaczonych miejscach, a następnie będą przekazywane odbiorcom posiadającym wymagane prawem zezwolenia w tym zakresie. Ziemia z wykopów pod fundamenty zostanie zagospodarowana na działce inwestycyjnej. Za zagospodarowanie wszystkich odpadów wytwarzanych podczas realizacji zadania odpowiedzialny będzie Wykonawca prac.

Na etapie realizacji inwestycji prace prowadzone będą w sposób zapewniający ochronę środowiska gruntowo – wodnego, jednakże w związku z możliwością potencjalnego wycieku substancji ropopochodnych z pracujących na terenie inwestycyjnym maszyn i urządzeń, podłoże zaplecza

budowy należy zabezpieczyć przed ich ewentualnym wyciekiem, a w miejsca przeznaczone do składowania substancji podatnych na przenikanie do gleby należy położyć materiały izolacyjne, natomiast zanieczyszczony materiał należy przekazać do unieszkodliwiania. Jak wynika z przedłożonej dokumentacji realizacji inwestycji nie przyczyni się w żaden sposób do zanieczyszczenia gruntu i wód podziemnych. Na etapie budowy nie będą powstawały ścieki technologiczne. Realizacja inwestycji nie będzie wymagała również poboru wody powierzchniowej lub podziemnej do celów budowlanych.

Etap eksploatacji

Jak wynika z karty informacyjnej przedsięwzięcia na etapie użytkowania inwestycji wystąpi zapotrzebowanie na energię, wodę. Zapotrzebowanie na energię elektryczną realizowane będzie z sieci elektroenergetycznej i wyniesie łącznie dla wszystkich budynków około 54 000 kWH. Budynki ogrzewane będzie za pomocą pompy ciepła, kotła na pellet lub łącząc kilka źródeł ogrzewania. Woda na cele bytowe i gospodarcze doprowadzana będzie z istniejącej sieci wodociągowej, którą Inwestor planuje rozbudować na potrzeby planowanej inwestycji. Szacunkowe zapotrzebowanie wyniesie około 0,8 m^3/d (przy założeniu zamieszkania przez 4 osoby) oraz około 7,2 m^3/d dla kompleksu 9 budynków. Ścieki bytowe w ilości odpowiadającej pobranej wody odprowadzane będą do indywidualnych szczelnych zbiorników podziemnych. Wody opadowe i roztopowe będą zagospodarowane na terenie inwestycyjnym z uwagi na brak możliwości przyłączenia do gminnej sieci kanalizacji deszczowej. W celu ograniczenia negatywnego wpływu planowanej inwestycji na stosunki wodne w obrębie działki oraz w jej sąsiedztwie, należy racjonalnie gospodarować wodami opadowymi i roztopowymi, w szczególności poprzez: maksymalne ich zagospodarowanie w granicach działki inwestycyjnej, odprowadzanie wód opadowych do gruntu w sposób niepowodujący jego zanieczyszczenia, niedopuszczenia do odprowadzania wód opadowych na teren działek sąsiednich ani do odbiorników bez wymaganych zgód wodnoprawnych.

Na etapie eksploatacji inwestycji nie przewiduje się występowania znaczących emisji hałasu oraz zanieczyszczeń do powietrza. Po oddaniu inwestycji do eksploatacji, głównymi źródłami hałasu będą poruszające się pojazdy osobowe mieszkańców projektowanej zabudowy, których ruch odbywał się będzie jedynie w zakresie podjazdu do parkingu i samego manewru parkowania, a poziom mocy akustycznej w tym aspekcie nie przekroczy 42 dB. Wobec powyższego na etapie funkcjonowania nie dojdzie do przekroczenia dopuszczalnych poziomów określonych w przepisach w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku i nie będzie powodować uciążliwości dla terenów sąsiednich.

Podczas eksploatacji inwestycji emisja zanieczyszczeń do powietrza będzie związana głównie z funkcjonowaniem indywidualnych źródeł ciepła w budynkach i ruchem pojazdów mieszkańców. Mając na uwadze zakres i skalę planowanej zabudowy należy stwierdzić, że nie będzie ona stanowiła istotnego źródła zanieczyszczeń do atmosfery. Jednakże w celu ograniczenia emisji pyłów i gazów do powietrza źródła ciepła przewidziane do użytkowania na etapie eksploatacji należy użytkować zgodnie z przepisami z zakresu ochrony powietrza, w tym należy stosować wyłącznie kotły/pompy ciepła spełniające określone wymagania i normy. Ponadto zakazuje się spalania w kotłach jakichkolwiek odpadów lub paliw innych niż zalecane przez producenta urządzenia, a materiały opałowe (np. pellet, zrębka drzewna) należy magazynować w sposób zabezpieczający je przed zawilgoceniem, pyleniem.

Podczas użytkowania przedsięwzięcia we wszystkich projektowanych budynkach będą powstawać głównie odpady komunalne z grupy 20, głownie odpady o kodzie 20 03 01 - czyli niesegregowane (zmieszane) odpady komunalne oraz typowe odpady opakowaniowe pochodzące z gospodarstw domowych przewidziane do selektywnego zbierania (tworzywa sztuczne, papier, szkło i metale), pochodzące z normalnego użytkowania budynków mieszkalnych. Powstałe odpady będą magazynowane selektywnie w odpowiednio przystosowanych pojemnikach lub workach ustawionych

w wyznaczonych miejscach przy budynkach. Będą one cyklicznie odbierane przez podmiot posiadający uprawnienia w tym zakresie.

II. Usytuowaniem przedsięwzięcia, z uwzględnieniem możliwego zagrożenia dla środowiska, w szczególności przy istniejącym użytkowaniu terenu, zdolności samooczyszczania się środowiska i odnawiania się zasobów naturalnych, walorów przyrodniczych i krajobrazowych oraz uwarunkowań miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Przedmiotowe przedsięwzięcie zrealizowane zostanie na terenie działki nr 208/13 z obrębu 4198, która zlokalizowana jest w otoczeniu innych terenów niezabudowanych, poza zwartą zabudową dzielnicy Płonia. Działka inwestycyjna składa się z gruntów sklasyfikowanych jako grunty orne (RV). Teren przeznaczony pod planowane przedsięwzięcie obecnie jest niezabudowany.

Bezpośrednie sąsiedztwo terenu inwestycyjnego stanowią:
- od strony północno wschodniej – odłogowane grunty rolne,
- od strony wschodniej – teren Szkoły Podstawowej nr 28 w Szczecinie,
- od strony południowej i południowo wschodniej – zadrzewienia,
- od strony zachodniej – działka z zabudową jednorodzinną oraz obszar piaszczystych muraw,
- od strony północnej – las liściasty.

Biorąc pod uwagę lokalizację przedsięwzięcia na terenach objętych ochroną przyrodniczą, tutejszy organ szczegółowo przeanalizował istniejący stan nieruchomości, na której planowana jest realizacja przedsięwzięcia, a także ocenił jego wpływ na środowisko.

Na potrzeby planowanego przedsięwzięcia w okresie od 11 czerwca 2025 r. do 10 lipca 2025 r. Wykonawca dokumentacji (KIP) przeprowadził wizje terenowe w celu wykonania inwentaryzacji przyrodniczej terenu inwestycyjnego. Jak wynika z przedłożonej dokumentacji północno – wschodnią część terenu (działki nr 208/7, 208/8, część działek 208/6 oraz 208/14) porasta roślinność trawiasta typowa dla wieloletnich odłogów porolnych na ubogich i średnio żyznych, piaszczystych glebach. Murawę tworzą kostrzewa czerwona, rajgras wyniosły, trzcinnik piaskowy, kłosówka wełnista. Z niewielkim pokryciem występują w niej bylica pospolita, bylica polna, kozibród łąkowy, krwawnik pospolity, pięciornik srebrny, wiesiołek dwuletni oraz gatunki segetalne jak mak polny, skrzyp polny, fiołek polny, tasznik pospolity. Wśród tych wyższych traw miejscami rozwijają się ubogie niskie murawy z jastrzębcem kosmaczkiem, tomką wonną, mietlicą pospolitą, szczawiem polnym. W zbiorowiska trawiaste wkracza nalot sosny zwyczajnej i czeremchy amerykańskiej. Pozostała część terenu inwestycji jest w znacznej mierze zadrzewiona. Dominuje zadrzewienie sosny zwyczajnej, z domieszką brzozy brodawkowatej, dębu szypułkowego, lipy drobnolistnej. Runo jest niespecyficzne, z udziałem traw, gatunków synantropijnych i leśnych. Tworzą je m.in. kłosówka wełnista, rajgras wyniosły, kupkówka zwyczajna, wiechlina gajowa, czosnaczek pospolity, bodziszek cuchnący, trybula leśna, łoczyga pospolita. W zadrzewieniach całego terenu inwestycyjnego znaczny jest udział czeremchy amerykańskiej, która miejscami tworzy zwarty podrost. W południowej części obszaru (działki 208/12, 208/13) wykształca się zagajnik wierzby iwy z brzozą brodawkowatą i czeremchą amerykańską. Jego runo opanowane jest przez nawłoć kanadyjską. W odniesieniu do gatunków chronionych stwierdzono występowanie 6 gatunków objętych ochroną częściową w tym 3 egzemplarze kruszczyka szerokolistnego, kocanki piaskowe, brodawkowiec czysty, gajnik lśniący, fałdownik nastroszony oraz rokietnik pospolity.

Realizacja zamierzenia inwestycyjnego będzie wiązała się z koniecznością wycinki drzew. Teren inwestycji jest porośnięty drzewostanem z gatunku: brzoza brodawkowata (2 szt.), czeremcha amerykańska (5 szt.), wierzba iwa (13 szt.), grab pospolity (2 szt.), dąb szypułkowy (1 szt.) o obwodach mieszczących się w zakresie od 50 cm do 135 cm, który zostanie usunięty lub częściowo wkomponowany w projektowane zagospodarowanie terenu W celu zminimalizowania oddziaływania na środowisko, nie wcześniej niż 3 dni przed rozpoczęciem wycinki, należy dokonać przeglądu drzew

i krzewów przeznaczonych do usunięcia pod kątem występowania chronionych gatunków (gniazd ptaków, schronień nietoperzy, stanowisk bezkręgowców). W przypadku stwierdzenia obecności gatunków chronionych należy wstrzymać wycinkę oraz postępować zgodnie z zapisami ustawy o ochronie przyrody. Natomiast w celu ochrony drzew i krzewów znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie planowanego przedsięwzięcia należy je odpowiednio zabezpieczyć przed możliwymi uszkodzeniami poprzez zastosowanie wygrodzenia, a w przypadku braku możliwości zastosowania ogrodzenia ochronnego należy zastosować zabezpieczenie pni drzew np. w formie odeskowania, a po zakończeniu prac wykonać demontaż zabezpieczenia. Z kolei prace w obrębie strefy korzeniowej należy wykonywać ręcznie najlepiej w czasie pochmurnej, deszczowej pogody, a odsłonięte korzenie należy jak najszybciej przykryć gruntem. W obrębie strefy korzeniowej nie należy składować żadnych materiałów budowlanych, które mogłyby doprowadzić do skażenia i pogorszenia warunków glebowych.

Na terenie inwestycyjnym występuje fauna charakterystyczna dla ubogich siedlisk zadrzewionych i obszarów leśnych oraz otwartych terenów ruderalnych usytuowanych w pobliżu obszarów zabudowy. W odniesieniu do bezkręgowców na terenie inwestycyjnym stwierdzono występowanie pospolitych gatunków z grup: pająków, pluskwiaków równoskrzydłych i różnoskrzydłych, błonkówek, muchówek i chrząszczy. Podczas wizji w terenie nie stwierdzono występowania chronionych gatunków mięczaków, natomiast z pośród chronionych owadów odnotowano mrówkę rudnicę oraz trzmiela ogrodowego. Ponadto podczas oględzin terenu odnotowano występowanie jaszczurki zwinki. Jak wynika z informacji przedstawionych w karcie informacyjnej przedsięwzięcia w granicach terenu inwestycyjnego nie występują siedliska dogodne do bytowania płazów, niemniej jednak projektowane wykopy mogą stanowić pułapki dla zwierząt, dlatego też należy prowadzić codzienną kontrolę wykopów. Pozostawione w okresie nieprowadzenia prac wykopy winny zostać zabezpieczone przed możliwością wpadania do nich drobnych zwierząt. W przypadku ich uwięzienia, osobniki należy przenieść do odpowiedniego dla danego gatunku siedliska, znajdującego się poza zasięgiem oddziaływania inwestycji.

W odniesieniu do ornitofauny, na działce inwestycyjnej oraz w jej sąsiedztwie zaobserwowano następujących przedstawicieli ptaków: bogatka, grubodziób, dzięcioł duży, dzięcioł zielony, grzywacz, kląskawka, kos, kowalik, kwiczoł, modraszka, muchołówka szara, pełzacz ogrodowy, piecuszek, piegża, pierwiosnek, pleszka, pustułka, rudzik, sikora uboga, sójka, sroka, strzyżyk, szpak, wrona siwa oraz zięba. Niemniej jednak żaden ze wspomnianych powyżej gatunków nie gniazdował w granicach terenu inwestycyjnego. Natomiast spośród ssaków odnotowano aktywność dzika euroazjatyckiego i sarny europejskiej, natomiast z ssaków chronionych stwierdzono obecność kreta europejskiego.

Biorąc pod uwagę lokalizację planowanej inwestycji względem obszarów cennych pod względem przyrodniczym, inwestycja zlokalizowana będzie w obszarze Natura 2000 Wzgórza Bukowe PLH320020, dla którego uchwalony został plan zadań ochronnych - Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 29 kwietnia 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla przedmiotowego obszaru Natura 2000 (Dz. U. Woj. Zachodniopomorskiego z 2014 r., poz. 1932, zm.: Dz. U. Woj. Zachodniopomorskiego z 2017 r., poz. 3075 oraz z 2022 r., poz. 6081). Zgodnie z ww. zarządzeniem przedmiotami ochrony obszaru są następujące siedliska przyrodnicze: 3150 starorzecza i naturalne eutroficzne zbiorniki wodne z *Nympheion, Potamion,* 6210 murawy kserotermiczne *(Festuco-Brometea* i ciepłolubne murawy z *Asplenion septentrionalis Festucion pallentis),* 6510 niżowe i górskie świeże łąki użytkowane ekstensywnie *(Arrhenatherion elatioris),* 7140 torfowiska przejściowe i trzęsawiska (przeważnie z roślinnością z *Scheuchzerio-Caricetea),* 7220 źródliska wapienne ze zbiorowiskami *Cratoneurion commutati,* 9110 kwaśne buczyny *(Luzulo-Fagetum),* 9130 żyzne buczyny *(Dentario glandulosae Fagenion,Galio odorati-Fagenion),* 9160 grąd subatlantycki *(Stellario-Carpinetum),* 9190 kwaśne dąbrowy *(Quercion robori-petraeae),* 91D0* bory i lasy bagienne *(Vaccinio uliginosi- Betuletum pubescentis, Vaccinio uliginosi-*

Pinetum, Pino mugo- Sphagnetum, Sphagno girgensohnii- Piceetum) i brzozowo-sosnowe bagienne, lasy borealne, 91E0 łęgi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe *(Salicetum albo-fragilis, Populetum albae, Alnenion glutinoso- incanae)* i olsy źródliskowe, 91I0 ciepłolubne dąbrowy *(Quercetalia pubescenti petraeae),* a także następujące gatunki: skójka gruboskorupowa *Unio crassus,* trzepla zielona *Ophiogomphus cecilia,* zalotka większa *Leucorrhinia pectoralis,* traszka grzebieniasta *Triturus cristatus,* kumak nizinny *Bombina bombina,* mopek *Barbastella barbastellus,* nocek duży *Myotis myotis,* wydra *Lutra lutra.* W karcie informacyjnej przedsięwzięcia wskazano, że na potrzeby omawianej inwestycji dokonano analizy rozmieszczenia ww. przedmiotów ochrony względem terenu inwestycyjnego. Analizy w tym zakresie wykazały, że w obrębie obszaru opracowania, jego sąsiedztwie oraz na obszarze w promieniu 500 m od terenu przedsięwzięcia nie wykazano stanowisk ani siedlisk gatunków będących przedmiotami ochrony w obszarze PLH320020. Najbliższe takie siedlisko znajduje się w odległości około 600 m od granic terenu inwestycyjnego i jest to stanowisko kumaka nizinnego. Mając zatem na uwadze zakres, skalę oraz lokalizację przedmiotowego przedsięwzięcia brak jest potencjalnego ryzyka oddziaływania inwestycji na te obszary.

Inwestycja zrealizowana zostanie w granicach otuliny Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa" wyznaczonego rozporządzeniem Nr 10/2005 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 25 maja 2005 r. w sprawie Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa" (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2005 r. Nr 45, poz. 1052). Szczególnym celem ochrony Parku jest zachowanie i popularyzacja jego wartości przyrodniczych, historycznych i kulturowych oraz walorów krajobrazowych w warunkach zrównoważonego rozwoju. Dla przedmiotowego obszaru rozporządzeniem Nr 113/2006 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 22 sierpnia 2006 r. w sprawie ustanowienia Planu ochrony dla Szczecińskiego Parku Krajobrazowego "Puszcza Bukowa" " (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2006 r. Nr 95, poz. 1777) został ustanowiony Plan ochrony. Ochrona wartości przyrodniczych parku dotyczy w szczególności:

- Puszczy Bukowej, w szczególności - drzewostanów żyznej buczyny pomorskiej i kwaśnej buczyny, łęgów olszowych i jesionowych i olsów źródliskowych, muraw kserotermicznych, mezotroficznych zbiorników z podwodnymi łąkami ramienic, torfowisk wysokich z roślinnością torfowotwórczą oraz naturalnych dystroficznych zbiorników wodnych,
- doliny rzeki Płoni, w szczególności - zasilanej źródliskami wraz z kompleksami wilgociolubnej roślinności; pozostałości dużych kompleksów leśnych, bogactwa fauny i szaty roślinnej obejmującej liczną grupę chronionych i rzadkich gatunków zwierząt i roślin oraz zbiorowisk roślinnych,
- jarów i wąwozów ze skałami osadowymi, w szczególności: skałami wapiennymi, zlepieńcami, piaskowcami, i głazami narzutowymi.

Jak wskazano w karcie informacyjnej przedsięwzięcia te elementy przyrodnicze nie znajdują się w granicach terenu objętego wnioskiem, zatem projektowana zabudowa nie zakłóci obszaru otuliny parku i nie spowoduje istotnego uszczerbku jej znaczenia biologicznego czy krajobrazowego. Wyznaczenie lokalizacji zabudowy poza obszarami o znacznym urozmaiceniu rzeźby terenowej nie spowoduje przekształceń krajobrazowych.

Zgodnie z obowiązującym Planem gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry przyjętym rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 16 listopada 2022 r. (Dz. U. z 2023 r., poz. 335) przedmiotowe przedsięwzięcie realizowane będzie na obszarze Jednolitej Części Wód Podziemnych (JCWPd) o kodzie GW600024 oraz na terenie zlewni Jednolitej Części Wód Powierzchniowych (JCWP) o kodzie RW60001119743299 Płonią od jez. Płonno do ujścia.

JCWP Płonią od jez. Płonno do ujścia (RW60001119743299) to naturalna część wód charakteryzująca się słabym stanem ekologicznym, stanem chemicznym poniżej dobrego oraz złym stanem ogólnym. Zlewnia jest monitorowana. Przedmiotowa JCWP została określona jako zagrożona ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych. Celami środowiskowymi dla ww. JCWP są: dobry

stan ekologiczny, zapewnienie drożności cieku według wymagań gatunków chronionych, zapewnienie drożności cieku dla migracji gatunków o znaczeniu gospodarczym na odcinku cieku głównego Płonią w obrębie JCWP (dla węgorza europejskiego), stan chemiczny, dla złagodzonych wskaźników (benzo(a)piren(w)] poniżej stanu dobrego, dla pozostałych wskaźników - stan dobry. Termin osiągnięcia celów środowiskowych przedłużono po 2027 r., substancje priorytetowe wprowadzone dyrektywą 2013/39/UE - do 2039 r.

JCWPd (600024) charakteryzuje się dobrym stanem chemicznym i ilościowym. Nie jest zagrożona ryzykiem nieosiągnięcia założonych celów środowiskowych. Celami środowiskowymi dla ww. JCWPd są: utrzymanie dobrego stanu chemicznego i dobrego stanu ilościowego.

Teren projektowanej inwestycji, znajduje się poza strefami ochronnymi ujęć wód i poza obszarami ochronnymi zbiorników wód śródlądowych, jak również poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią. Przedsięwzięcie zlokalizowane jest poza obrębem Głównego Zbiornika Wód Podziemnych.
III. Rodzajem i skalą możliwego oddziaływania rozważanego w odniesieniu do uwarunkowań wymienionych w pkt 1 i 2:

W ramach planowanego przedsięwzięcia przewiduje się wykonanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną. Na etapie realizacji przedsięwzięcia, w miejscach prowadzenia robót budowlanych dojdzie do krótkotrwałego pogorszenia walorów krajobrazowych na skutek obecności maszyn budowlanych, środków transportu oraz prowadzenia prac związanych z realizacją inwestycji, jednakże będą one czasowe i po zakończeniu budowy ustąpią.

W czasie realizacji inwestycji wystąpią uciążliwości w zakresie emisji hałasu, jednak oddziaływanie źródeł emitujących ponadnormatywne dźwięki będzie ograniczone do terenu, na którym będą prowadzone prace i zakończy się z chwilą zakończenia prac budowlanych. Na etapie eksploatacji przedsięwzięcia źródłem emisji hałasu do środowiska będą samochody osobowe. Z uwagi na skalę i charakter inwestycji emisja hałasu nie spowoduje znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko ani przekroczenia obowiązujących standardów jakości środowiska.

Zdaniem tutejszego organu informacje podane w karcie informacyjnej przedsięwzięcia oraz uzupełnieniach do karty przedstawiły w sposób wystarczający i jednoznaczny dane o stopniu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, w tym na środowisko przyrodnicze, gruntowo - wodne, klimat akustyczny i powietrze atmosferyczne. Określona została również skala tych oddziaływań oraz sposoby ich ograniczenia. Z analizy zebranego materiału dowodowego, w tym karty informacyjnej przedsięwzięcia wynika iż realizacja przedsięwzięcia nie wpłynie znacząco negatywnie na istniejący krajobraz. Podczas realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia nie wystąpią zagrożenia związane z negatywnym oddziaływaniem na obiekty i obszary prawnie chronione oraz na zdrowie i życie ludzi.

Planowana inwestycja nie znajduje się na terenie obszarów wybrzeży i obszarów górskich, obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych, lasów oraz uzdrowisk i obszarów ochrony uzdrowiskowej. Nie przewiduje się wpływu przedsięwzięcia na zabytki, stanowiska archeologiczne, dobra kultury objęte ochroną oraz pomniki przyrody ożywionej i nieożywionej. Planowana inwestycja nie będzie oddziaływać na krajobraz kulturowy.

Mając na uwadze rodzaj i zastosowane technologie nie przewiduje się wystąpienia katastrofy naturalnej i budowlanej zarówno na etapie realizacji jak i funkcjonowania planowanego przedsięwzięcia. Należy również podkreślić, że planowane przedsięwzięcie z uwagi na swój charakter, lokalizację i jedynie lokalne oddziaływanie na środowisko nie będzie powodować oddziaływania transgranicznego.

Należy również wskazać, że zarówno na etapie budowy i podczas eksploatacji nie przewiduje się stosowania urządzeń lub instalacji będących źródłem promieniowania elektromagnetycznego

powodującego negatywny wpływ na środowisko przyrodnicze i zdrowie ludzi tj. przekraczającego dopuszczalne poziomy.

Przedmiotowa inwestycja z uwagi na zakres prac oraz jego relatywnie niewielką skalę nie spowoduje negatywnych zmian klimatu lub ich nasilenia i w takim zakresie nie wystąpi konieczność podejmowania działań związanych z adaptacją do zmian klimatu.

Przedmiotowa inwestycja, zarówno w fazie budowy jak i eksploatacji, nie będzie negatywnie oddziaływać na elementy jakości wód powierzchniowych i ich składowe, nie będzie stanowiła również przeszkody w osiągnięciu celów środowiskowych, pod warunkiem zastosowania wszystkich zaplanowanych przez Inwestora rozwiązań technicznych i organizacyjnych chroniących środowisko gruntowo - wodne.

Planowane przedsięwzięcie znajduje się w otulinie Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa" oraz w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 Wzgórza Bukowe PLH320020, jednakże zasięg przestrzenny oddziaływania dotyczyć będzie wyłącznie terenu realizacji przedsięwzięcia, zatem planowane przedsięwzięcie nie wpłynie negatywnie na wartości przyrodnicze tych obszarów.

Uwzględniając rodzaj, zakres i charakter planowanego przedsięwzięcia oraz warunki użytkowania terenu w fazie eksploatacji uznaje się, iż planowana inwestycja nie wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, w tym na obszary Natura 2000.

Organ uwzględniając łącznie wszystkie uwarunkowania wynikające z art. 63 ustaw oos, kierując się usytuowaniem, charakterem, rodzajem i skalą oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko oraz deklarowanymi przez Inwestora rozwiązaniami chroniącymi środowisko zawartymi w przedłożonej do wniosku dokumentacji stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia. Organ nie nakładając obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko uwzględnił również stanowisko Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie i Dyrektora Zarządu Zlewni w Stargardzie PGW WP oraz stanowisko Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Szczecinie. Ponadto przez tutejszy organ zostały nałożone dodatkowe warunki dla realizacji i eksploatacji planowanego przedsięwzięcia.

Tutejszy organ stwierdził, iż przedsięwzięcie z uwagi na swój rodzaj i charakter, miejsce lokalizacji oraz deklarowane przez Inwestora do zastosowania rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne nie będzie w sposób znaczący oddziaływać na poszczególne elementy środowiska, a eksploatacja przedsięwzięcia nie spowoduje przekroczeń standardów emisyjnych i standardów jakości środowiska. Przedsięwzięcie nie będzie miało wpływu na tereny chronione, w tym na obszary Natura 2000.

Działając zgodnie z art. 10 kpa, pismem znak: WOŚr-VII.6220.1.53.2025.RSR.21 z dnia 20.11.2025 r., organ zawiadomił strony postępowania, o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów przed wydaniem przedmiotowej decyzji. W terminie określonym w ww. zawiadomieniu nie wpłynęły żadne uwagi ani wnioski.

Mając powyższe na uwadze organ stwierdził jak w rozstrzygnięciu.

Pouczenie

Zgodnie z art. 72 ust. 3 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 2024 r., poz. 1112 z późn. zm.), decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dołącza się do wniosku o wydanie decyzji o których mowa w art. 72 ust. 1 ww. ustawy, oraz

zgłoszenia, o których mowa w art. 72 ust. 1a tej samej ustawy w terminie 6 lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna. Złożenie wniosku lub dokonanie zgłoszenia może nastąpić w terminie 10 lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna, o ile strona, która złożyła wniosek o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, lub podmiot, na który została przeniesiona ta decyzja, otrzymali, przed upływem terminu, o którym mowa w ust. 3, od organu, który wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach w pierwszej instancji, stanowisko, że aktualne są warunki realizacji przedsięwzięcia określone w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach lub postanowieniu, o którym mowa w art. 90 postanowienie w sprawie uzgodnienia warunków realizacji przedsięwzięcia 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 postanowienie w sprawie uzgodnienia warunków realizacji przedsięwzięcia 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.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego pl. Batorego 4, 70-207 Szczecin, za pośrednictwem Prezydenta Miasta Szczecin, wniesione w terminie 14 dni od daty jej doręczenia. 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, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Załącznik:

1. Charakterystyka planowanego przedsięwzięcia zgodnie z art. 82 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r., poz. 1112 z późn. zm.).

Uiszczono opłatę skarbową w kwocie 205 zł.
dnia 18.08.2017 r.
gotówką, nr ...
przelewem, na konto:
nr 20 1020 4795 0000 9302 0277 9429
UM Szczecin
Podpis ...
(osoba przyjmująca – stanowisko służbowe)
Z up. PREZYDENTA MIASTA
Dorota Mynarczyk
ZASTĘPCA DYREKTORA
Wydziału Ochrony Środowiska

PREZYDENT MIASTA SZCZECIN

Z up. PREZYDENTA MIASTA
Dorota Mynarczyk
ZASTĘPCA DYREKTORA
Wydziału Ochrony Środowiska

Otrzymują:

1. Strony postępowania,
2. Prezydent Miasta Szczecin WOŚr- a/a.

Do wiadomości:

1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie, ul. Juliusza Słowackiego 2, 71-434 Szczecin,
2. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Szczecinie, ul. Wincentego Pola 6, 71-342 Szczecin,
3. Dyrektor Zarządu Zlewni w Stargardzie PGW WP, ul. Gdańska 4, 73-110 Stargard

WOŚr-VII.6220.1.53.2025.RSR Szczecin, 2025-12-19

Załącznik do decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach
z dnia 19.12.2025 r., znak: WOŚr - VII.6220.1.53.2025.RSR

Charakterystyka planowanego przedsięwzięcia pn.: „Budowa budynku mieszkalnego, jednorodzinnego, wolnostojącego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w Szczecinie w rejonie ul. Herbacianej na terenie działki nr 208/13 w obrębie 4198" zgodnie z art. 82 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 2024 r., poz. 1112 z późn. zm.)

Planowana inwestycja polegać będzie na budowie budynku mieszkalnego, jednorodzinnego, wolnostojącego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną. Inwestycja zrealizowana zostanie na działce nr 208/13 z obrębu 4198 przy ul. Herbacianej w Szczecinie. Powierzchnia terenu planowanej inwestycji wyniesie 0,1038 ha. Działka inwestycyjna wyodrębniona została w skutek podziału działki nr 208/2 z obrębu 4198 na dziesięć mniejszych działek, z czego jedna z nich przeznaczona została na inwestycję drogową. Na działkach nr 208/5, nr 208/6, nr 208/7, nr 208/8, nr 208/9, nr 208/10, nr 208/11, nr 208/12 z obrębu 4198 wyodrębnionych w wyniku podziału ww. działki planowana jest realizacja zabudowy o tożsamym charakterze, o łącznej powierzchni zabudowy 0,8436 ha. Dojazd do ww. działek inwestycyjnych w tym do działki nr 208/13 z obrębu 4198 zapewniony będzie przez działkę drogową nr 208/14 obręb 4198 o powierzchni 0,1105 ha, która stanowić będzie jeden wspólny ciąg komunikacyjny i techniczny dla ww. działek. Łączna powierzchnia zabudowy przedmiotowych działek wyniesie około 1,0579 ha.

W ramach omawianej inwestycji zaplanowano wzniesienie jednorodzinnego budynku mieszkalnego, wolnostojącego o powierzchni zabudowy do 155,0 m^2. Budynek będzie posiadał do dwóch miejsc parkingowych, dwie kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe. Przedmiotowy budynek, jak również pozostała zabudowa planowana do realizacji na działkach sąsiednich zaopatrzony będzie w niezbędną infrastrukturę techniczną, w tym: instalację wodociągową, instalację ciepłej wody użytkowej, instalację centralnego ogrzewania, instalację kanalizacji sanitarnej, instalację kanalizacji deszczowej, instalację oświetleniową, odgromową, przepięciową, wyrównawczą, domofonową i przeciwporażeniową.

Projektowane budynki będą budowane technologią tradycyjną. W ramach realizacji przedsięwzięcia zaplanowano:

- roboty związane z zagospodarowaniem i zabezpieczeniem placu budowy
- roboty ziemne (wykopy, zasypki, utwardzanie gruntu),
- ewentualne odwodnienie wykopu oraz wywóz ziemi z wykopu,
- roboty fundamentowe,
- roboty betoniarskie i zbrojarskie,
- roboty izolacyjne przeciwwodne,
- roboty murarskie i tynkarskie,
- roboty montażowe konstrukcji,
- roboty wykończeniowe i izolacyjne warstw dachu,
- roboty dekarskie,
- roboty montażowe stolarki okiennej i drzwiowej,
- roboty elewacyjne - ocieplające, okładzinowe, tynkarskie,
- roboty murarskie wewnętrzne,

- roboty instalacyjne wewnętrzne - instalacje elektroenergetyczne, teletechniczne, wodno - kanalizacyjne, grzewcze,
- roboty wykończeniowe,
- roboty związane z zagospodarowaniem terenu.

Zaplecze budowy zlokalizowane zostanie na terenie działki inwestycyjnej. Plac budowy zostanie ogrodzony i oznakowany oraz zaopatrzony w media i zaplecze sanitarne. Do prac wykorzystywane będą maszyny i urządzania typowe dla tego rodzaju zabudowy.

Na etapie realizacji przedsięwzięcia przewiduje się wykorzystanie następujących surowców i materiałów:

- materiały budowlane: beton, piasek, żwir, podsypka cementowo-piaskowa, cegły, pustaki, materiały ceramiczne, drewno konstrukcyjne, stal konstrukcyjna, elementy prefabrykowane betonowe i stalowe itp.;
- materiały budowlane do wykończenia wewnętrznego: tynki, gipsy, stolarka okienna i drzwiowa, płyty g-k, glazura, elementy ceramiczne itp.

Prace związane z budową wymagał będą zużycia następujących mediów, paliw i energii:

- woda do celów technologicznych i socjalnych,
- paliwa silnikowe (benzyna bezołowiowa, gaz LPG, olej napędowy) do zasilania pojazdów samochodowych i maszyn roboczych wykorzystywanych przy prowadzeniu prac;

Projektowane przedsięwzięcie na etapie jego realizacji będzie potencjalnym źródłem emisji substancji pyłowych i gazowych do środowiska oraz emisji akustycznej. Głównym źródłem emisji w tym zakresie będzie praca maszyn i urządzeń wykorzystywanych podczas prac inwestycyjnych oraz ruch środków transportu realizujących dostawy materiałów budowalnych. Będą to jednakże emisje o charakterze krótkotrwałym, przejściowym, które ustaną wraz z zakończeniem prac, a zastosowane przez Inwestora rozwiązania chroniące środowisko w tym zakresie, zminimalizują powyższe oddziaływania tak, że faza realizacji przedsięwzięcia nie będzie miała negatywnego wpływu na środowisko oraz życie i zdrowie ludzi.

Na etapie eksploatacji przedmiotowa inwestycja będzie potencjalnym źródłem emisji zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego oraz hałasu. Źródłem emisji hałasu do środowiska na etapie eksploatacji przedsięwzięcia będą samochody osobowe. Emisja substancji gazowych spowodowana będzie ruchem samochodowym na terenie zabudowy oraz ogrzewaniem budynków. Emisje w tym zakresie nie spowodują znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko. W fazie eksploatacji powstawać będą odpady komunalne pochodzące z normalnego użytkowania budynków mieszkalnych. Odpady będą gromadzone selektywnie w wyznaczonych pojemnikach, a następnie odbierane przez uprawniony podmiot posiadający stosowane zezwolenia.

Planowane przedsięwzięcie z uwagi na swój charakter i lokalizację nie będzie powodować oddziaływania transgranicznego. Na etapie budowy i podczas eksploatacji nie przewiduje się stosowania urządzeń lub instalacji będących źródłem promieniowania elektromagnetycznego powodującego negatywny wpływ na środowisko przyrodnicze i zdrowie ludzi tj. przekraczającego dopuszczalne poziomy.

Przedmiotowa inwestycja z uwagi na zakres prac oraz jego relatywnie niewielką skalę nie spowoduje negatywnych zmian klimatu lub ich nasilenia i w takim zakresie nie wystąpi konieczność podejmowania działań związanych z adaptacją do zmian klimatu.

URZĄD MIASTA SZCZECIN
Wydział Ochrony Środowiska
Załącznik do ..... z dnia 19.12.2025 r
Znak: WOŚR-III.6220.1.53.2025.JSR
Z up. PREZYDENTA MIASTA
.....
podpis
Dorota Mynarczyk
ZASTĘPCA DYREKTORA
Wydziału Ochrony Środowiska