

**DECYZJA**  
**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 2024 r., poz. 572), zwany dalej kpa, po rozpatrzeniu wniosku z dnia 16.01.2025 r. Pana ~~Wojciecha~~ ~~Stanisława~~, reprezentowanego przez pełnomocnika, w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa 29 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną” na terenie działki nr 339 w obrębie 4203, przy ul. Spokojnej w Szczecinie,

**stwierdzam**

brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, w związku z realizacją przez ~~Wojciecha~~ ~~Stanisława~~ przedsięwzięcia pn.: „Budowa 29 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną” na terenie działki nr 339 w obrębie 4203, przy ul. Spokojnej w Szczecinie. Jednocześnie określam warunki realizacji przedsięwzięcia:

1. W trakcie budowy należy korzystać z maszyn, urządzeń oraz pojazdów sprawnych technicznie.
2. 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.
3. Podłoże zaplecza budowy należy zabezpieczyć przed ewentualnym wyciekami 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.
4. Inwestycję w fazie budowy, jak i realizacji należy prowadzić w sposób wykluczający pogorszenie stanu wód, przy zastosowaniu środków (procedur i technologii) zapobiegających rozprzestrzenianiu się i likwidujących ewentualne zanieczyszczenia powstałe w trakcie jej realizacji.
5. Jeżeli budowa i eksploatacja ujęć będzie wymagała uzyskania pozwolenia wodnoprawnego na wykonanie urządzeń wodnych oraz na usługi wodne - pobór wód podziemnych, zgodnie z zapisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2024 r., poz. 1087 z późn. zm.) należy spełnić poniższe warunki:
  - przestrzegać warunków eksploatacji ujęcia wody podziemnej i nie przekraczać założonego poboru,
  - prowadzić regularne pomiary poboru wód podziemnych,
  - użytkownik zobowiązany będzie do prowadzenia książki eksploatacji studni,
  - użytkownik zobowiązany będzie do składania rocznych sprawozdań do organu właściwego.
6. Dla zachowania prawidłowego funkcjonowania urządzeń wodnych należy zachować ich drożność, właściwy stan techniczny oraz kierunek odpływu wody.

7. Zgodnie z art. 192 ust. 1 pkt 1, w nawiązaniu do art. 17 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 20 lipca Prawo wodne (Dz. U. z 2024 r., poz. 1087 z późn. zm.) zakazuje się niszczenia lub uszkodzenia urządzeń wodnych.
8. Zgodnie z art. 234 ww. ustawy właściciel gruntu nie może zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł – ze szkodą dla gruntów sąsiednich.
9. W przypadku uszkodzenia urządzeń wodnych przy wykonywaniu prac ziemnych, Inwestor zobowiązany jest do naprawy powstałych uszkodzeń w sposób zapewniający zachowanie dotychczasowych funkcji tych urządzeń.
10. Tereny zielone i utwardzenia kształtować w sposób uniemożliwiający odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na działki sąsiednie.
11. Na etapie realizacji inwestycji należy unikać pozostawiania niezasypanych wykopów, które mogłyby stać się tymczasowymi zbiornikami retencyjnymi spływających wód opadowych.
12. W fazie realizacji przedsięwzięcia należy unikać odkładania ziemi z wykopów na drodze spływu powierzchniowego wód, co może doprowadzić do wymywania zanieczyszczeń z hałd lub gromadzenia się wód i powstania podtopień.
13. Prowadzić codzienną kontrolę wykopów, a pozostawione w okresie nieprowadzenia 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.
14. Do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej, ścieki bytowe odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych.
15. Wycinkę drzew przeprowadzić poza sezonem lęgowym ptaków.
16. Miejsca gromadzenia odpadów (i podatnych na rozwiewanie i wymywanie materiałów budowlanych) zabezpieczyć przed działaniem zmiennych warunków atmosferycznych oraz nie dopuszczać do ich przemieszczania poza obszar inwestycji, także w postaci odcieków z placu budowy.
17. Do nasadzeń przydomowych stosować wyłącznie gatunki rodzimego pochodzenia, wykluczyć wprowadzenie gatunków umieszczonych w wykazach gatunków inwazyjnych na terenie Polski i Europy.
18. Eliminować zjawisko zanieczyszczenia światłem poprzez unikanie jaskrawego oświetlenia terenu oraz oświetlenia o charakterze rozproszonym.
19. Pompy ciepła należy zamontować w taki sposób, by nie stały się uciążliwe terenów sąsiednich.
20. Prace uciążliwe pod względem akustycznym prowadzić jedynie w porze dziennej, ograniczając ich wykonywanie w godzinach wieczornych, wyłączać zbędne, nieużywane w danym momencie pojazdy, urządzenia, maszyny i narzędzia emitujące hałas.
21. Zaplecze techniczne należy zlokalizować możliwie jak najdalej od istniejących zabudowań mieszkalnych.

Charakterystyka planowanego przedsięwzięcia stanowi załącznik do niniejszej decyzji.

### **Uzasadnienie**

Plan inwestycji, stanowiący załącznik do niniejszej decyzji, został opracowany przez dr inż. Elżbietę Duszę-Zwolińską, za pośrednictwem pełnomocnika, wnioskiem z dnia 16.01.2025 r. wystąpił o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa 29 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną” na terenie działki nr 339 w obrębie 4203, przy ul. Spokojnej w Szczecinie.

Do wniosku załączono zgodnie z obowiązującymi przepisami:

1. kartę informacyjną przedsięwzięcia – dalej KIP, opracowaną przez dr inż. Elżbietę Duszę-Zwolińską oraz mgr inż. arch. kraj. Hannę Kellner (Szczecin, 15.01.2025 r.),

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. poświadczenie dokonania opłaty skarbowej za wydanie decyzji,
5. pełnomocnictwo do występowania w imieniu Inwestora wraz z potwierdzeniem uiszczenia opłaty skarbowej,
6. wypis z rejestru gruntów.

Zgodnie z art. 75 ust. 1 pkt 4 ustawy ooś - organem właściwym do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowego przedsięwzięcia 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 potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Przedmiotowa inwestycja planowana jest do realizacji na terenie działki nr 339 z obrębem 4203 przy ul. Spokojnej w Szczecinie i będzie polegać na budowie dwudziestu dziewięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz niezbędnej infrastruktury technicznej. Powierzchnia działki nr 339 w obrębie 4203 wynosi 3,7268 ha, natomiast realizacja przedsięwzięcia wiązać się będzie z przekształceniem około 50% jej powierzchni tj. około 1,8634 ha, z czego powierzchnia przeznaczona pod budynki mieszkalne wyniesie do 0,5900 ha, a powierzchnia dróg, parkingów, placów i chodników – do 1,2734 ha. Pozostałą powierzchnię stanowić będzie powierzchnia biologicznie czynna.

W związku z powyższym 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 zakwalifikowane zostało na podstawie:

- § 3 ust. 1 pkt 55 litera 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 niż 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy,
- § 3 ust. 1 pkt 58 litera a – garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, w tym na potrzeby planowanych, 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 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.

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 jest większa niż 10, zatem organ informował strony o wszczęciu postępowania oraz o każdym etapie postępowania na podstawie art. 49 § 1 ustawy kpa – za pomocą obwieszczeń.



Z uwagi na fakt, iż obszar oddziaływania planowanego przedsięwzięcia sięga terenu Gminy Stare Czarnowo, tut. organ na podstawie art. 74 ust. 3aa ustawy ooś, w związku z art. 49 § 1 ustawy kpa, powiadamiał równocześnie Wójta Gminy Stare Czarnowo o wszelkich decyzjach i innych czynnościach wydanych lub podjętych w przedmiotowym postępowaniu.

Następnie organ, na podstawie art. 59a ust. 1 ustawy ooś, przystąpił do analizy zgodności lokalizacji przedmiotowego przedsięwzięcia z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i ustalił, iż teren planowanego przedsięwzięcia znajduje się w obszarze nieobjętym zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zobowiązany jest do zasięgnięcia opinii, zatem na podstawie art. 64 ust. 1 ustawy ooś, wystąpił pismami z dnia 10.02.2025 r. do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Szczecinie oraz Dyrektora Zarządu Zlewni w Stargardzie PGW Wody Polskie o opinię w sprawie potrzeby sporządzenia raportu oraz przeprowadzenia oceny oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na środowisko.

Dyrektor Zarządu Zlewni w Stargardzie PGW Wody Polskie, w opinii z dnia 18.02.2024 r., znak: ST.ZZŚ.4901.20.2025.OS, nie stwierdził konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko oraz nałożył warunki chroniące środowisko gruntowo-wodne w trakcie realizacji przedsięwzięcia, które tut. organ uwzględnił w rozstrzygnięciu niniejszej decyzji. W uzasadnieniu swojego stanowiska organ stwierdził, iż planowane przedsięwzięcie zarówno w fazie budowy, jak i eksploatacji, nie będzie negatywnie wpływać na środowisko wodne i gruntowe, a tym samym nie nastąpi degradacja wód podziemnych i powierzchniowych spowodowana jakimikolwiek zanieczyszczeniami. Nie nastąpi również pogorszenie potencjału ekologicznego i stanu chemicznego jednolitej części wód powierzchniowych oraz stanu ilościowego i chemicznego jednolitej części wód podziemnych.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Szczecinie, w opinii sanitarnej z dnia 20.02.2025 r., znak: ZNZ.9022.1.4.2025, również nie stwierdził potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. W uzasadnieniu stanowiska stwierdził, iż na podstawie analizy dokumentacji przedłożonej w przedmiotowej sprawie, przedsięwzięcie nie będzie negatywnie oddziaływać na zdrowie i życie ludzi pod warunkiem zastosowania wszystkich zaplanowanych przez Inwestora rozwiązań technicznych i organizacyjnych.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie, w postanowieniu z dnia 24.02.2025 r., znak: WONS.4220.47.2025.MM, wyraził opinię, iż dla przedmiotowego przedsięwzięcia nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, jednocześnie określając warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia, które również zostały zawarte w rozstrzygnięciu niniejszej decyzji. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie, po przeanalizowaniu dokumentacji stwierdził, iż biorąc pod uwagę charakter i przewidywane oddziaływanie przedsięwzięcia, nie będzie ono miało negatywnego wpływu 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, tut. organ odstąpił od obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia.

Zatem niniejsza decyzja została wydana w oparciu o art. 104 ustawy kpa stanowiący, iż 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 przesłankami:

#### I. Rodzajem i charakterystyką przedsięwzięcia.

Planowane przedsięwzięcie polegać ma na budowie dwudziestu dziewięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz niezbędnej infrastruktury technicznej na terenie działki ewidencyjnej nr 339 w obrębie 4203 w Szczecinie. Powierzchnia działki nr 339 w obrębie 4203 wynosi 3,7268 ha, natomiast realizacja przedsięwzięcia wiązać się będzie z przekształceniem około 50% jej powierzchni tj. około 1,8634 ha, z czego powierzchnia przeznaczona pod budynki mieszkalne wyniesie do 0,5900 ha, a powierzchnia dróg, parkingów, placów i chodników – do 1,2734 ha. Pozostałą powierzchnię stanowić będzie powierzchnia biologicznie czynna.

W ramach przedsięwzięcia planuje się również budowę wewnętrznych powierzchni utwardzonych, dojazdów i chodników, montaż 29 zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe o pojemności 10 m<sup>3</sup> każdy, wyznaczenie 2 miejsc parkingowych zewnętrznych dla każdego z budynków, wyznaczenie powierzchni rekreacyjnych (przydomowe ogródki) przy każdym budynku mieszkalnym, montaż ogrodzenia wzdłuż przebiegu granic terenu inwestycji, budowę wjazdu wraz z bramą rozwieralną, budowę wiat śmietnikowych, budowę instalacji centralnego ogrzewania i wody ciepłej oraz budowę przyłącza sieci teleinformacyjnej.

#### Etap realizacji

Realizacja przedsięwzięcia obejmie przygotowanie i organizację placu budowy oraz budowę domów mieszkalnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, budowę powierzchni utwardzonych, budowę bezodpływowych zbiorników na ścieki komunalno-bytowe oraz budowę zewnętrznej instalacji, tj. pomp ciepła. Inwestycja będzie wymagała niwelacji terenu i wykonania wykopów pod fundamenty. Do prac budowlanych wykorzystane zostaną surowce i materiały takie jak: beton piasek, żwir, podsypka cementowo- piaskowa, gazobeton, cegła, bloczek gazobetonowy, drewno konstrukcyjne, kostka brukowa, dachówka. Jak zapewnia Wnioskodawca, wszystkie materiały wykorzystywane podczas budowy będą zgodne z obowiązującymi normami i przepisami. Na potrzeby budowy wykorzystane będą także paliwo do zasilania silników maszyn budowlanych i środków transportujących materiały budowlane w ilości około 15 l/h, energia elektryczna oraz woda na cele socjalne w przewidywanej ilości około 0,1 m<sup>3</sup>/d. Mając na uwadze trudne warunki gruntowo-wodne w sąsiedztwie przedsięwzięcia, prace należy prowadzić tak, aby zarówno w fazie realizacji, jak i eksploatacji nie dopuścić do pogorszenia stanu wód, zatem należy zastosować procedury i technologie zapobiegające rozprzestrzenianiu się i likwidujących ewentualne zanieczyszczenia. Zatem podłoże zaplecza budowy należy zabezpieczyć przed ewentualnym wyciekami substancji ropopochodnych z urządzeń, maszyn oraz środków transportu, a w miejsca przeznaczone do składowania substancji podatnych na przenikanie do gleby należy położyć materiały izolacyjne. W przypadku wycieku tych substancji należy zastosować sorbent lub płyn do neutralizacji cieczy ropopochodnych, a zanieczyszczony materiał przekazać do unieszkodliwienia.

Jak wskazano w KIP na placu budowy pracownikom zapewnione zostaną przenośne toalety typu TOI-TOI, w których gromadzone będą ścieki bytowe. Szacunkowa ilość ścieków, jaka powstanie na etapie realizacji to około 10 m<sup>3</sup>. Odbiorem ścieków bytowych zajmą się specjalistyczne firmy. Na etapie realizacji przedsięwzięcia wody opadowe i roztopowe będą infiltrowane bezpośrednio do gruntu. Spływ wody będzie zgodny z ukształtowaniem terenu, na którym planowana jest inwestycja. Planowane prace będą wymagały budowy fundamentów oraz wbudowania bezodpływowych zbiorników na ścieki komunalno-bytowe, wobec czego zajdzie konieczność wykonania wykopów. Dla zachowania prawidłowego funkcjonowania urządzeń wodnych należy zachować ich drożność,

właściwy stan techniczny oraz kierunek odpływu wody. Zgodnie z art. 234 ustawy z dnia 20 lipca Prawo wodne (Dz. U. z 2024 r., poz. 1087 z późn. zm.) właściciel gruntu nie może zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł – ze szkodą dla gruntów sąsiednich. Ponieważ działania Inwestora wymagać będą wykonania wykopów, należy zastosować działania chroniące środowisko gruntowo-wodne. Należy pamiętać, iż zgodnie z art. 192 ust. 1 pkt 1, w nawiązaniu do art. 17 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 20 lipca Prawo wodne (Dz. U. z 2024 r., poz. 1087 z późn. zm.) zakazuje się niszczenia lub uszkodzenia urządzeń wodnych. Jak organ wskazał w warunku, w przypadku, gdy podczas wykonywania prac ziemnych, doszłoby do uszkodzenia urządzeń, Inwestor zobowiązany jest do naprawy powstałych uszkodzeń w sposób zapewniający zachowanie dotychczasowych funkcji tych urządzeń. Ponadto wszelkie prace wymagające odwodnienia wykopów powinny być zrealizowane w jak najkrótszym terminie. W celu ochrony środowiska gruntowo-wodnego organ wskazał, że należy również unikać pozostawiania niezasypanych wykopów, które mogłyby stać się tymczasowymi zbiornikami retencyjnymi spływających wód opadowych oraz odkładania ziemi z wykopów na drodze spływu powierzchniowego wód, co może doprowadzić do wymywania zanieczyszczeń z hałd lub gromadzenia się wód i powstania podtopień. Ziemię pochodzącą z wykopów należy w całości zagospodarować na terenie działki inwestycyjnej lub przekazać uprawnionym odbiorcom.

W związku z wykonywaniem prac związanych z realizacją przedsięwzięcia, zwłaszcza związanych z wykonywaniem prac ziemnych, mogą pojawić się uciążliwości dla środowiska, przejawiające się w szczególności nieorganizowaną emisją pyłów i gazów do powietrza, emisją hałasu oraz opadów do środowiska. Ze względu na charakter prac możliwy jest wzrost zapylenia na terenie objętym przedmiotową inwestycją, zmiany te jednak nie będą znaczące i nie wpłyną na pogorszenie jakości powietrza w sąsiedztwie planowanego przedsięwzięcia w dłuższym okresie. Źródłami tej emisji mogą być: spalanie paliwa w silnikach pojazdów transportujących materiały budowlane i w pracującym sprzęcie budowlanym wyposażonym w silniki spalinowe (tlenek węgla, tlenek azotu, dwutlenek węgla, dwutlenek siarki, węglowodory, pyły), rozładunek i gromadzenie sypkich materiałów budowlanych, budowa miejsc postojowych, wykonywanie wykopów na szamb. Emisja zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego będzie miała charakter nieorganizowany i krótkotrwały, o zasięgu ograniczonym do rejonu budowy. W celu ograniczenia emisji do powietrza atmosferycznego należy korzystać z maszyn, urządzeń i pojazdów sprawnych technicznie. Dodatkowo plac budowy należy zraszać wodą w porze suchej, a miejsca materiałów sypkich, jak również pojazdy je transportujące należy zaopatrzyć w plandeki ograniczające pylenie.

Podczas prac budowlanych może wystąpić okresowe oddziaływanie akustyczne spowodowane pracą maszyn i pojazdów transportujących materiały budowlane. Źródłem hałasu staną się wówczas prace ziemne oraz praca maszyn budowlanych i ruch pojazdów po terenie inwestycji. Będą to jednak okresy emisji hałasu o charakterze przejściowym, krótkotrwałym, ograniczonym do terenu przedsięwzięcia. Aby ograniczyć uciążliwości związane z emisją hałasu do środowiska organ nałożył warunek, który mówi, że prace uciążliwe pod względem akustycznym prowadzić jedynie w porze dziennej, ograniczając ich wykonywanie w godzinach wieczornych. Dodatkowo, organ wskazał, aby wszystkie zbędne, nieużywane w danym momencie pojazdy, urządzenia, maszyny i narzędzia emitujące hałas pozostawiać wyłączone, a zaplecze techniczne należy zlokalizować możliwie jak najdalej od istniejących zabudowań mieszkalnych. Stosując powyższe działania planowane przedsięwzięcie, na etapie realizacji, nie wpłynie na istotną zmianę klimatu akustycznego oraz na zdrowie ludzi.

Inwestor, w celu minimalizacji ewentualnych uciążliwości, zobowiązał się również do zastosowania następujących działań ochronnych:

- ograniczona zostanie prędkość poruszania się pojazdów samochodowych w rejonie budowy przedsięwzięcia,

- stosowanie wyłącznie urządzeń i maszyn budowlanych w jak najlepszym stanie technicznym oraz ich ciągła kontrola,
- wykonywanie większości prac budowlanych w okresach o niskich opadach atmosferycznych,
- zapewniona zostanie odpowiednia organizacja pracy oraz prawidłowa organizacja terenu budowy i zapewnienie nadzoru nad pracą maszyn budowlanych.

W fazie budowy wytworzone zostaną odpady z grup 13, 15, 17. Będą to m.in.: opakowania z papieru i tektury, opakowania z tworzyw sztucznych, gruz ceglany, mieszaniny metali, tworzywa sztuczne czy materiały izolacyjne inne niż wymienione w 17 06 01 i 17 06 03. Podczas realizacji przedsięwzięcia wytworzone odpady będą uporządkowane i magazynowane w sposób selektywny, w wyznaczonych miejscach w zależności od ich rodzaju i właściwości. Miejsca magazynowania odpadów będą oznakowane, a opakowania na odpady opisane. Wytworzone odpady, po zgromadzeniu ich w ilości ekonomicznie uzasadniającej transport odpadów, będą wywożone celem ich zagospodarowania. Ze względu na ukształtowanie terenu i charakter terenów przyległych, miejsca gromadzenia odpadów (i podatnych na rozwiewanie i wymywanie materiałów budowlanych) należy zabezpieczyć przed działaniem zmiennych warunków atmosferycznych oraz nie dopuszczać do ich przemieszczania poza obszar inwestycji, także w postaci odcieków z placu budowy.

#### Etap eksploatacji

Faza eksploatacji będzie wiązała się przede wszystkim ze zużyciem wody oraz energii elektrycznej. Do celów grzewczych wybudowana zostanie instalacja centralnego ogrzewania i wody ciepłej w postaci powietrznych pomp ciepła składającej się z jednostki wewnętrznej z zasobnikiem ciepłej wody użytkowej (CWU) oraz jednostki zewnętrznej. Zaopatrzenie w energię elektryczną odbędzie się za pomocą przyłącza instalacji elektrycznej, poprowadzonej do projektowanego zestawu złączowo-pomiarowego w obrębie działki. Szacowane zużycie energii elektrycznej w trakcie eksploatacji przedsięwzięcia wyniesie:

- na potrzeby ogrzewania i wentylacji – 3800 kWh/rok,
- na potrzeby przygotowania ciepłej wody użytkowej – 1200 kWh/rok,
- na potrzeby oświetlenia i zasilania sprzętów AGD – 2500 kWh/rok.

Projektowane budynki jednorodzinne zasilane będą w wodę z istniejącej sieci wodociągowej w działce nr 319/4 z obrębem 4201, poprzez projektowane przyłącze wyprowadzone na teren działki Inwestora, zakończone studnią wodomierzową. Za studnią wodomierzową zaprojektowano zewnętrzną instalację wody. Przewidywane zapotrzebowanie na wodę na cele socjalno-bytowe dla każdego z budynków wynosi ok. 0,5 m<sup>3</sup>/dobę/budynek. Ścieki sanitarne do momentu budowy zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej ścieki komunalno-bytowe odprowadzane będą do szczelnych bezodpływowych zbiorników, poprzez zewnętrzną instalację kanalizacji sanitarnej. Planuje się montaż w gruncie 29 szczelnych, bezodpływowych zbiorników o pojemności do 10 m<sup>3</sup> każdy. Docelowo, po wykonaniu sieci kanalizacji sanitarnej w rejonie inwestycji – ścieki odprowadzane będą do tej sieci. Przewidywany zrzut ścieków gospodarczo-bytowych dla każdego z budynków wyniesie około 0,5 m<sup>3</sup>/dobę.

Z uwagi na brak kanalizacji deszczowej w sąsiedztwie działki nr 339 obręb 4203, wody opadowe i roztopowe zostaną zagospodarowane na własnym terenie nieutwardzonym poprzez rozprowadzenie powierzchniowe, w sposób niepowodujący zakłóceń stosunków wodnych na gruntach sąsiednich. W ramach inwestycji zaprojektowane zostaną ogrody przydomowe w sposób, aby woda nie spływała na tereny działek sąsiednich, a płynęła zgodnie z naturalnym nachyleniem działki inwestycyjnej. Tereny zielone i utwardzenia kształtowane będą w sposób uniemożliwiający odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na działki sąsiednie. Planuje się także retencjonowanie wód opadowych wykorzystywanych do utrzymania terenów zieleni. Szacowana łączna roczna ilość wód opadowych lub roztopowych, pochodzących ze spływu powierzchniowego terenu utwardzonego wyniesie około 10927,7 m<sup>3</sup>.



Podczas eksploatacji planowanego przedsięwzięcia głównymi emitorami zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego będą poruszające się pojazdy, tj. samochody osobowe należące do mieszkańców oraz samochody ciężarowe odbierające odpady. Nie będą to jednak źródła emisji ponadnormatywnych pyłów i gazów. Nie przewiduje się negatywnego wpływu na powietrze atmosferyczne.

W trakcie eksploatacji przedsięwzięcia źródło hałasu mogą stanowić pompy ciepła, w które wyposażone będą projektowane budynki mieszkalne, natomiast będą one charakteryzować się minimalnym poziomem hałasu, który mieści się w dopuszczalnych normach. Innym źródłem hałasu będzie transport pojazdów wynikający z przemieszczania się mieszkańców oraz związany z wywozem odpadów oraz ścieków. W celu ograniczenia emisji hałasu pochodzących z pomp ciepła, będą one montowane na ścianach bocznych projektowanych budynków. Organ wskazał, że należy jednak zamontować pompy w taki sposób, by nie stały się uciążliwe terenów sąsiednich.

Podczas etapu eksploatacji planowanej inwestycji będą wytwarzane odpady komunalne, wytwarzane w gospodarstwach domowych. Do oszacowania średniej ilości wytwarzanych odpadów komunalnych przyjęto średni wskaźnik z 2023 r. na poziomie 401 kg/mieszkańca na rok. Przy założeniu do 120 mieszkańców na terenie planowanej zabudowy corocznie będzie wytwarzane około 48120 kg odpadów komunalnych (ok. 4 Mg/m-c). Odpady będą zbierane selektywnie.

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.

Teren inwestycji zlokalizowany jest na działce nr 339 w obrębie 4203, przy ul. Spokojnej w Szczecinie. W bezpośrednim sąsiedztwie planowanego przedsięwzięcia znajdują się:

- od północy i wschodu – tereny porośnięte zadrzewieniami leśnymi,
- od południowego-zachodu – F.k.r. Elektroenergetyka Sp. z o. o (w odległości około 140 m),
- od zachodu – ciek wodny Czerwonak (w odległości około 23 m).

Teren planowanego przedsięwzięcia nie jest objęty zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Obszar przedmiotowej inwestycji stanowi głównie grunty orne RIVa, RIVb, RV, RVI, a także pastwiska PsV i grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych Lzr-RIVb, Lzr-RV. Z KIP wynika, że po zagospodarowaniu terenu powierzchnia biologicznie czynna stanowić będzie do około 50% przedmiotowej nieruchomości.

W odniesieniu do lokalizacji zamierzenia inwestycyjnego względem form ochrony przyrody, miejsce planowanego przedsięwzięcia znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 Wzgórza Bukowe PLH320020. Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 29 kwietnia 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Wzgórza Bukowe PLH320020 (Dz. Urz. Woj. Zach. z 2014 r., poz. 1932 z późn. zm.) został ustanowiony plan zadań ochronnych.

Najbliżej usytuowanym siedliskiem przyrodniczym jest siedlisko o kodzie 9190-2 - śródładowe kwaśne dąbrowy, które usytuowane jest w odległości około 36 m od granicy działki inwestycyjnej. Ponadto, w buforze do 500 m zlokalizowane są również cenne siedliska przyrodnicze o kodach: 9130 i 91E0. Z uwagi na odległość od wskazanych siedlisk przyrodniczych oraz brak ingerencji w ich struktury, stwierdza się brak potencjalnego istotnego negatywnego wpływu planowanej inwestycji na te siedliska. W trakcie przeprowadzonej inwentaryzacji przyrodniczej w graniach działki inwestycyjnej oraz w jej najbliższym sąsiedztwie nie zostały stwierdzone gatunki zwierząt będące przedmiotem ochrony obszaru Natura 2000 Wzgórza Bukowe. W związku z powyższym, z uwagi na zakres i charakter inwestycji, planowane zamierzenie nie spowoduje utraty ani fragmentacji oraz nie pogorszy stanu siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków chronionych stanowiących przedmioty ochrony

obszaru Natura 2000 Wzgórza Bukowe, nie będzie oddziaływać negatywnie na integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami. Niemniej jednak wskazuje się, aby na etapie eksploatacji do nie wprowadzać gatunków roślin i zwierząt umieszczonych w wykazach gatunków inwazyjnych na terenie Polski i Europy, a do nasadzeń wykorzystywać gatunki rodzime. Ponadto w celu przeciwdziałania zanieczyszczeniu otoczenia światłem, unikać jaskrawego oświetlenia terenu oraz oświetlenia o charakterze rozproszonym, natomiast stosować oświetlenie dające tzw. ciepłe widmo świetlne (np. sodowe, LED), ograniczające przywabianie owadów nocą.

Dodatkowo przedmiotowa działka zlokalizowana jest w otulinie Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”, dla którego ustanowiono plan zadań ochronnych rozporządzeniem Wojewody Zachodniopomorskiego nr 113/2006 z dnia 22 sierpnia 2006 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych Szczecińskiego Parku Krajobrazowego Puszcza Bukowa (Dz. U. Zach. 2006.95.1777). W § 49 ww. rozporządzenia wskazano zagrożenia zewnętrzne dla Parku w zakresie gospodarki przestrzennej i działalności inwestycyjnej prowadzonej w otulinie. Niemniej jednak, planowana inwestycja nie spełnia kryteriów określonych w § 49 ww. rozporządzenia, zatem należy uznać że realizacja przedmiotowej zabudowy nie stanowi zagrożenia dla celów ochrony Parku.

Jak wynika z KIP, w celu rozpoznania walorów przyrodniczych terenu inwestycyjnego wykonano 14 kontroli, które obejmowały okres wczesno wiosenny i jesienny oraz pełnię sezonu wegetacyjnego (od 27.02.2024 r. do 15.11.2024 r.). W trakcie prowadzonych prac inwentaryzacyjnych teren był nieużytkowany oraz przekształcony w wyniku wykonanych prac rolnych (orka, bronowanie, wyrównanie). Zwartą runią działka była pokryta w około 30%, zadrzewienia stanowiły ok. 10% powierzchni obszaru (brzoza brodawkowata, sosna zwyczajna, robinia akacjowa, dąb szypułkowy, liczne samosiewy krzewów - czeremchy amerykańskiej, jeżyny popielicy oraz pojedyncze okazy dzikiego bzu czarnego). Wśród odnotowanych roślin zielnych nie stwierdzono gatunków objętych ochroną prawną, zagrożonych lub cennych dla siedlisk naturalnych. W sąsiedztwie działki inwestycyjnej (po stronie północnej i wschodniej) znajduje się dość luźne zadrzewienie z przewagą olszy czarnej, które tworzy przestrzenne połączenie z zadrzewieniami olsowymi towarzyszącym ciekowi Czerwonak. Ciek porośnięty jest też miejscami dość zwartym łozowiskiem z dominacją wierzby szarej i uszatej. Stan drzew tworzących to niewielkie zadrzewienie można określić jako średni i dobry. Na terenie ani w bezpośrednim sąsiedztwie działki nie występują siedliska przyrodnicze z Załącznika I Dyrektywy Siedliskowej.

Z uwagi na charakter terenów przyległych (ciek, zadrzewienia, las) należy zabezpieczać pozostawione wykopy by nie stanowiły pułapki antropogenicznej dla drobnych zwierząt, które mogą przemieszczać się przez teren przedsięwzięcia.

Podczas prac inwentaryzacyjnych prowadzonych na obszarze planowanej inwestycji i w jej bezpośrednim sąsiedztwie odnotowano łącznie kilkadziesiąt osobników ptaków z trzydziestu czterech pospolicie występujących na terytorium całego kraju gatunków, z których dwa (trznadel i potrzuszcz) oraz prawdopodobnie pokląskwa są gatunkami lęgowymi na działce inwestycyjnej. Na terenie działki nie stwierdzono obecności gadów i płazów, pojedyncze okazy żab trawnych, ropuchy szarej i żab zielonych obserwowano wzdłuż cieku Czerwonak. Podczas nasłuchów nietoperzy na omawianym obszarze nie potwierdzono aktywności przedstawicieli chiropterofauny. Wprawdzie inwentaryzowany obszar stanowi miejsce intensywne żerowania ssaków, nie stwierdzono jednak w obrębie działki istotnych szlaków migracji. Ważne miejsce bytowania jako wodopój i naturalny szlak migracji stanowi pobliski ciek po obu jego stronach.

Przedmiotowe przedsięwzięcie, zgodnie z Planem gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry przyjęty rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 16 listopada 2022r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 335), zlokalizowane będzie na obszarze jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) o kodzie: RW60001119743299 Płonia od jez. Płonno do ujścia oraz na terenie zlewni Jednolitej Części Wód





Powierzchniowych o kodzie RW60001019743292 Sosnówka. JCWP Płonia od jez. Płonno do ujścia to naturalna część wód charakteryzująca się słabym stanem ekologicznym, stanem chemicznym poniżej dobrego oraz złym stanem ogólnym. Przedmiotowa JCWP została określona jako zagrożona ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych, którymi są: dobry stan ekologiczny – zapewnienie drożności cieku według wymagań gatunków chronionych, zapewnienie drożności ciekł dla migracji gatunków o znaczeniu gospodarczym na odcinku cieku głównego Płonia w obrębie JCWP (dla węgorza europejskiego); dobry stan chemiczny: dla złagodzony wskaźników [benzo(a)piren(w)] poniżej stanu dobrego, dla pozostałych wskaźników – stan dobry. JCWP Sosnówka to naturalna część wód charakteryzująca się dobrym stanem chemicznym. Nie można określić jej stanu ogólnego ze względu na brak danych. Nie można również dokonać oceny stanu/potencjału z uwagi na brak badań biologicznych. Zlewnia ta jest monitorowana. Przedmiotowa JCWP została określona jako zagrożona ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych, jakimi są: dobry stan ekologiczny; zapewnienie drożności cieku dla migracji ichtiofauny o ile jest monitorowany wskaźnik diadromiczny D; dobry stan chemiczny.

Teren objęty wnioskiem znajduje się w jednolitej części wód podziemnych (JCWPd) o kodzie: GW600024. Przedmiotowa JCWPd charakteryzuje się dobrym stanem chemicznym i ilościowym. Dla wskazanej JCWPd nie stwierdzono ryzyka nieosiągnięcia celu środowiskowego. Celem środowiskowym dla ww. JCWPd jest utrzymanie dobrego stanu ilościowego i dobrego stanu chemicznego.

Teren planowanego przedsięwzięcia znajduje się poza strefami ochronnymi ujęć wód i poza obszarami ochronnymi zbiorników wód śródlądowych, jak również poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią. Obszar planowanego przedsięwzięcia znajduje się poza granicami Głównego Zbiornika Wód Podziemnych. W związku z powyższym na etapie realizacji planowanego przedsięwzięcia nie wystąpią: zagrożenia dla zasobów Głównych Zbiorników Wód Podziemnych, zagrożenia dla stref ochronnych ujęć wód, ani negatywne oddziaływania na stosunki wodne, grunty oraz wody powierzchniowe i podziemne. Przedmiotowe przedsięwzięcie nie będzie kolidować z ustaleniami i celami środowiskowymi, zawartymi w Planie Gospodarowania Wodami na Obszarze Dorzecza Odry (Dz. U. z 2023 r. poz. 335) lub stwarzać ryzyka ich niedotrzymania. Eksploatacja inwestycji nie będzie wpływać negatywnie na JCWP, nie będzie oddziaływać na elementy biologiczne, hydromorfologiczne i fizykochemiczne jednolitych części wód powierzchniowych oraz nie będzie naruszony stan ilościowy i chemiczny jednolitych części wód podziemnych.

W ramach planowanego przedsięwzięcia przewiduje się wykonanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną. Realizacja inwestycji wpłynie na zmianę aktualnego krajobrazu, gdyż spowoduje wprowadzenie obiektów kubaturowych na tereny dotychczas niezabudowane. Planowane przedsięwzięcie będzie realizowane w sąsiedztwie istniejących budynków mieszkalnych, w związku z tym ewentualna kumulacja może dotyczyć zajętości terenu, jednak należy wskazać, że obszar objęty wnioskiem i jego bezpośrednie otoczenie nie charakteryzują się ponadprzeciętnymi walorami przyrodniczymi.

W związku z charakterem, skalą i przewidywanym oddziaływaniem przedsięwzięcia, realizacja planowanej inwestycji i jej późniejsze funkcjonowanie nie zagrazi wartościom przyrodniczym ustanowionym, jako przedmioty ochrony, jak również nie zagrazi ich celom ochrony. Planowana inwestycja będzie kontynuacją istniejącego zagospodarowania i wykorzystania terenu. W związku z powyższym nie przewiduje się, że w wyniku jej przeprowadzenia, powstaną dodatkowe bariery utrudniające swobodne przemieszczanie się zwierząt, nie będzie wpływała na sąsiadujące korytarze ekologiczne.

Planowana inwestycja znajduje się poza:

- obszarem zagrożonym ruchami masowymi i osuwiskami,
- obszarem zagrożonym powodzią,



- obszarem objętym ochroną ujęć wód i obszarem Głównego Zbiornika Wód Podziemnych,
- uzdrowiskami i obszarami ochrony uzdrowiskowej.

Faza realizacji przedsięwzięcia nie obniży walorów przyrodniczych, zwłaszcza poza granicami terenu jego lokalizacji, nie spowoduje obniżenia ich walorów biocenotycznych, nie wiąże się z uwalnianiem do środowiska przyrodniczego inwazyjnych gatunków roślin i zwierząt oraz z takimi zagrożeniami dla bioróżnorodności terenów w otoczeniu terenu inwestycji. Realizacja przedsięwzięcia nie będzie wpływać negatywnie na klimat i nie będzie się przyczyniać do jego niekorzystnych zmian. W związku z tym nie prognozuje się zagrożeń dla gatunków i ich kondycji na terenach poza granicami lokalizacji przedsięwzięcia. Realizacja nie przyczyni się również do ocieplania klimatu, a co za tym idzie, do wystąpienia warunków korzystnych dla gradacji szkodników.

W fazie eksploatacji przedsięwzięcia, nie wystąpi zanieczyszczenie gruntu i w związku z tym nie wystąpią zagrożenia dla roślin na terenie jego lokalizacji i poza jego granicami. Ze względu na rodzaj przedsięwzięcia, na etapie eksploatacji nie wystąpią również zagrożenia dla powietrza atmosferycznego, a tym samym dla klimatu. W fazie eksploatacji przedsięwzięcia nie wystąpią negatywne oddziaływania na stosunki wodne i nie wystąpi osuszanie terenu. W związku z powyższym, eksploatacja przedsięwzięcia nie spowoduje wystąpienia zagrożenia dla roślin i ich siedlisk poza granicami przedsięwzięcia. Eksploatacja przedsięwzięcia nie będzie również wiązała się z ryzykiem powodziowym, gdyż nie wystąpią oddziaływania mogące powodować lub przyczyniać się do powodzi, oddziaływaniami mogącymi powodować klęski susz lub nasilaniem takich oddziaływań.

III. Rodzajem i skalą możliwego oddziaływania rozważanego w odniesieniu do uwarunkowań wymienionych w pkt 1 i 2.

Planowane przedsięwzięcie jakim jest budowa budynków mieszkalnych zrealizowane zostanie w granicach niemających znaczenia dla ochrony żadnego gatunku roślin i zwierząt oraz różnorodności gatunkowej, ponieważ pomimo jego położenia w granicach istniejących form ochrony przyrody na terenie działki inwestycyjnej, brak jest stanowisk roślin gatunków objętych ochroną prawną, rzadkich ani zagrożonych wyginięciem, ani siedlisk przyrodniczych wykazanych w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 13 kwietnia 2010 r. w sprawie siedlisk przyrodniczych oraz gatunków będących przedmiotem zainteresowania Wspólnoty, a także kryteriów wyboru obszarów kwalifikujących się do uznania lub wyznaczenia jako obszary Natura 2000 (Dz. U. z 2014 r., poz. 1713). Zatem nie wystąpią negatywne oddziaływania na florę i faunę na terenach poza jego granicami, jak też na szlaki migracji. Inwestycja w całości będzie realizowana na terenie przeznaczonym pod zabudowę i nie wykroczy poza jego granice. Teren inwestycji nie jest zlokalizowany w korytarzach ekologicznych, o których mowa w art. 5 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r., poz. 1478 z późn. zm.) i w związku z realizacją nie wystąpią oddziaływania na takie korytarze ekologiczne, w znaczeniu ich likwidacji, fragmentacji lub zawężania. Realizacja przedsięwzięcia nie wiąże się zajmowaniem i przekształcaniem nowych terenów.

Projektowane przedsięwzięcie zarówno na etapie realizacji, jak i eksploatacji nie wiąże się z wystąpieniem znaczących ponadnormatywnych emisji, które mogłyby oddziaływać negatywnie na ludzi, jak np. emisja pól elektromagnetycznych, oddziaływanie w zakresie emisji gazów i pyłów do powietrza, czy też ponadnormatywny hałas. Inwestycja w całości będzie realizowana na terenie działki nr 339 w obrębie 4203 w Szczecinie, a jej oddziaływanie nie wykroczy poza granice terenu inwestycji. Do minimum ograniczone zostanie oddziaływanie przedsięwzięcia na elementy środowiska mające decydujący wpływ na jakość życia ludzi, zarówno w fazie budowy, jak i eksploatacji. Nie przewiduje się możliwości wystąpienia znaczącego wpływu przedsięwzięcia na zdrowie ludzi.

Przedmiotowa inwestycja, zarówno w fazie budowy, jak również eksploatacji, nie będzie kolidować z ustaleniami i celami środowiskowymi zawartymi w Planie Gospodarowania Wodami w Obszarze



Dorzecza Odry lub stwarzać ryzyka ich niedotrzymania. Realizacja i eksploatacja inwestycji nie będzie wpływać negatywnie na JCWP i JCWPd. Nie będzie także oddziaływać na elementy biologiczne, hydromorfologiczne i fizykochemiczne jednolitych części wód powierzchniowych oraz nie będzie naruszony stan ilościowy i chemiczny jednolitych części wód podziemnych. Realizacja i eksploatacja planowanego przedsięwzięcia nie będzie wiązała się z ryzykiem powodziowym, gdyż nie wystąpią oddziaływania mogące powodować lub przyczynić się do powodzi.

Należy wskazać, iż zarówno faza realizacji, jak i eksploatacji przedsięwzięcia nie obniży walorów przyrodniczych terenów poza granicami terenu jego lokalizacji, nie spowoduje obniżenia ich walorów biocenotycznych. Realizacja i eksploatacja przedsięwzięcia nie wiąże się z uwalnianiem do środowiska przyrodniczego inwazyjnych gatunków roślin i zwierząt i w związku z tym takimi zagrożeniami dla bioróżnorodności terenów w otoczeniu. Przedsięwzięcie nie będzie oddziaływało negatywnie na klimat i nie będzie przyczyniało się do niekorzystnych jego zmian. Realizacja i funkcjonowanie inwestycji nie przyczynią się również do ocieplania klimatu i tym samym wystąpienia warunków korzystnych dla gradacji szkodników. W fazie eksploatacji przedsięwzięcia nie wystąpią zagrożenia dla gruntów poza granicami terenu jego lokalizacji, nie wystąpi ich zanieczyszczenie i przekształcanie, tj. wymiana czy zmiana składu. Z uwagi na swój zakres i charakter, planowane przedsięwzięcie nie wpłynie negatywnie znacząco na utratę różnorodności biologicznej. Zatem zarówno w fazie realizacji, jak i eksploatacji przedsięwzięcia planowane przedsięwzięcie nie spowoduje negatywnego oddziaływania na bioróżnorodność.

Ze względu na rodzaj inwestycji i zastosowane technologie nie przewiduje się wystąpienia katastrofy naturalnej i budowlanej zarówno w fazie budowy, jak i funkcjonowania planowanego przedsięwzięcia. W granicach analizowanego terenu nie występują szczególne walory obrazowe. Nie wystąpią zagrożenia związane z negatywnym oddziaływaniem na obiekt i obszary prawnie chronione oraz na zdrowie i życie ludzi, gdyż na terenie planowanego przedsięwzięcia i w jego sąsiedztwie nie występują siedliska przyrodnicze, brak jest również potencjalnych siedlisk dla gatunków zwierząt będących przedmiotami ochrony.

W związku z realizacją planowanego przedsięwzięcia nie przewiduje się oddziaływania o charakterze transgranicznym. Inwestycja zostanie zrealizowana w całości na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, w odległości około 22 km od granicy z krajem. Przewidywane oddziaływanie będzie ograniczone do terenu inwestycyjnego, dlatego też wszelkie uciążliwości związane z jego realizacją nie będą wykraczały poza obszar kraju.

Organ nie nakładając obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa 29 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną” na terenie działki nr 339 w obrębie 4203, przy ul. Spokojnej w Szczecinie, zbadał sprawę przede wszystkim w oparciu o uwarunkowania wynikające z art. 63 ust. 1 ustawy ooś, uwzględnił stanowisko Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie, Dyrektora Zarządu Zlewni w Stargardzie PGW Wody Polskie oraz stanowisko Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Szczecinie.

Organ stwierdził, iż rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne deklarowane do zastosowania przez podmiot planujący podjęcie realizacji przedsięwzięcia oraz dodatkowe, nałożone przez tutejszy organ, Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie oraz Dyrektora Zarządu Zlewni w Stargardzie PGW Wody Polskie, zminimalizują emisje związane z realizacją i eksploatacją przedmiotowego przedsięwzięcia.

Aby dochować zasady informowania stron postępowania, organ na podstawie art. 10 ustawy kpa, obwieszczeniem z dnia 26.02.2025 r., znak: WOŚr-VII.6220.1.3.2025.MM.15, zawiadomił strony postępowania o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów stanowiących

podstawę do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowego przedsięwzięcia, jednakże żadna ze stron nie zgłosiła się w podanym terminie.

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, stanowisko, że aktualne są warunki realizacji przedsięwzięcia zawarte w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach lub postanowieniu, o którym mowa w art. 90 ust. 1, jeżeli było wydane. 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 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:

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 **09.01.2025 r.**  
 - gotówka - nr pokwitowania .....  
 przelewem i a konio:  
 nr 20 1020 4795 0000 9302 0277 9429  
 Urmi Szczecin  
 Podpis **Z up. PREZIDENTA MIASTA**  
 (imię, nazwisko, stanowisko służbowe)  
**Dorota Młynarczyk**  
**ZASTĘPCA DYREKTORA**  
**Wydziału Ochrony Środowiska**



**Z up. PREZIDENTA MIASTA**  
**Dorota Młynarczyk**  
**ZASTĘPCA DYREKTORA**  
**Wydziału Ochrony Środowiska**

### Otrzymują:

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

### Do wiadomości:

1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie,
2. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Szczecinie,
3. Dyrektor Zarządu Zlewni w Stargardzie PGW Wody Polskie.





**Załącznik**  
**do decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach**  
**z dnia 10.04.2025 r., znak: WOŚr-VII.6220.1.3.2025.MM**

Charakterystyka planowanego przedsięwzięcia pn.: „Budowa 29 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną” na terenie działki nr 339 w obrębie 4203, przy ul. Spokojnej w Szczecinie 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.).

Przedmiotem planowanej inwestycji będzie budowa dwudziestu dziewięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz niezbędnej infrastruktury technicznej na terenie działki ewidencyjnej nr 339 w obrębie 4203 w Szczecinie.

Powierzchnia działki nr 339 w obrębie 4203 wynosi 3,7268 ha, natomiast realizacja przedsięwzięcia wiązać się będzie z przekształceniem około 50% jej powierzchni tj. około 1,8634 ha, z czego powierzchnia przeznaczona pod budynki mieszkalne wyniesie do 0,5900 ha, a powierzchnia dróg, parkingów, placów i chodników – do 1,2734 ha. Pozostałą powierzchnię stanowić będzie powierzchnia biologicznie czynna.

W ramach przedsięwzięcia planuje się również:

- budowę wewnętrznych powierzchni utwardzonych, dojazdów i chodników,
- montaż 29 zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe o pojemności 10 m<sup>3</sup> każdy,
- wyznaczenie 2 miejsc parkingowych zewnętrznych dla każdego z budynków,
- wyznaczenie powierzchni rekreacyjnych (przydomowe ogródki) przy każdym budynku mieszkalnym,
- montaż ogrodzenia wzdłuż przebiegu granic terenu inwestycji,
- budowę wjazdu wraz z bramą rozwieralną,
- budowę wiat śmietnikowych,
- budowę instalacji centralnego ogrzewania i wody ciepłej,
- budowę przyłącza sieci teleinformacyjnej.

Bilans terenu:

- powierzchnia działki nr 339 obręb 4203 – 3,7268 ha,
- powierzchnia budynków mieszkalnych – do 0,5900 ha,
- powierzchnia dróg, parkingów, placów i chodników – do 1,2734 ha,
- powierzchnia biologicznie czynna – około 1,8634 ha.

Zmiany +/- 10% nie wpłyną na poszczególne oddziaływania na środowisko.

#### Zaopatrzenie w ciepło

Do celów grzewczych wybudowana zostanie instalacja centralnego ogrzewania i wody ciepłej w postaci powietrznych pomp ciepła składającej się z jednostki wewnętrznej z zasobnikiem ciepłej wody użytkowej (CWU) oraz jednostki zewnętrznej.

#### Zaopatrzenie w energię elektryczną

Zaopatrzenie w energię elektryczną odbędzie się za pomocą przyłącza instalacji elektrycznej, poprowadzonej do projektowanego zestawu złączowo-pomiarowego w obrębie działki. Szacowane zużycie energii elektrycznej w trakcie eksploatacji przedsięwzięcia wyniesie:

- na potrzeby ogrzewania i wentylacji – 3800 kWh/rok,

- na potrzeby przygotowania ciepłej wody użytkowej – 1200 kWh/rok,
- na potrzeby oświetlenia i zasilania sprzętów AGD – 2500 kWh/rok.

#### Zaopatrzenie w wodę

Projektowane budynki jednorodzinne zasilane będą w wodę z istniejącej sieci wodociągowej w działce nr 319/4 z obrębu 4201, poprzez projektowane przyłącze wyprowadzone na teren działki Inwestora, zakończone studnią wodomierzową. Za studnią wodomierzową zaprojektowano zewnętrzną instalację wody. Przewidywane zapotrzebowanie na wodę na cele socjalno-bytowe dla każdego z budynków wynosi ok. 0,5 m<sup>3</sup>/dobę/budynek.

#### Odprowadzanie ścieków

Ścieki sanitarne do momentu budowy zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej ścieki komunalno-bytowe odprowadzane będą do szczelnych bezodpływowych zbiorników, poprzez zewnętrzną instalację kanalizacji sanitarnej. Planuje się montaż w gruncie 29 szczelnych, bezodpływowych zbiorników o pojemności do 10 m<sup>3</sup> każdy. Docelowo, po wykonaniu sieci kanalizacji sanitarnej w rejonie inwestycji – ścieki odprowadzane będą do tej sieci. Przewidywany zrzut ścieków gospodarczo-bytowych dla każdego z budynków wyniesie około 0,5 m<sup>3</sup>/dobę.

#### Gospodarka wodami opadowymi i roztopowymi

Z uwagi na brak kanalizacji deszczowej w sąsiedztwie działki nr 339 obręb 4203, wody opadowe i roztopowe zostaną zagospodarowane na własnym terenie nieutwardzonym poprzez rozproszanie powierzchniowe, w sposób niepowodujący zakłóceń stosunków wodnych na gruntach sąsiednich. W ramach inwestycji zaprojektowane zostaną ogrody przydomowe w sposób, aby woda nie spływała na tereny działek sąsiednich, a płynęła zgodnie z naturalnym nachyleniem działki inwestycyjnej. Tereny zielone i utwardzenia kształtowane będą w sposób uniemożliwiający odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na działki sąsiednie. Planuje się także retencjonowanie wód opadowych wykorzystywanych do utrzymania terenów zieleni. Szacowana łączna roczna ilość wód opadowych lub roztopowych, pochodzących ze spływu powierzchniowego terenu utwardzonego wyniesie około 10927,7 m<sup>3</sup>.

#### Gospodarka odpadami

Podczas etapu eksploatacji planowanej inwestycji będą wytwarzane odpady komunalne, wytwarzane w gospodarstwach domowych. Do oszacowania średniej ilości wytwarzanych odpadów komunalnych przyjęto średni wskaźnik z 2023 r. na poziomie 401 kg/mieszkańca na rok. Przy założeniu do 120 mieszkańców na terenie planowanej zabudowy corocznie będzie wytwarzane około 48120 kg odpadów komunalnych (ok. 4 Mg/m-c). Odpady będą zbierane selektywnie.

W związku z charakterem, skalą i przewidywanym oddziaływaniem przedsięwzięcia, realizacja planowanej inwestycji i jej późniejsze funkcjonowanie nie zagrazi wartościom przyrodniczym. Projektowane przedsięwzięcie zarówno na etapie realizacji, jak i eksploatacji nie wiąże się z wystąpieniem znaczących ponadnormatywnych emisji, które mogłyby oddziaływać negatywnie na ludzi, jak np. emisja pól elektromagnetycznych, oddziaływanie w zakresie emisji gazów i pyłów do powietrza, czy też ponadnormatywny hałas. Oddziaływanie przedsięwzięcia nie wykróczy poza granice terenu inwestycji. Do minimum ograniczone zostanie oddziaływanie przedsięwzięcia na elementy środowiska mające decydujący wpływ na jakość życia ludzi, zarówno w fazie budowy, jak i eksploatacji.

URZĄD MIASTA SZCZECIN  
Wydział Ochrony Środowiska  
Załącznik do ... z dnia 10.04.25r.  
Znak: WOŚR - VII.020.1.3.2025.HH.  
Z up. PREZENTA MIASTA  
p.p.s.  
Dorota Mularczyk  
ZASTĘPCA DYREKTORA  
Wydziału Ochrony Środowiska