

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. Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r., poz. 572), zwany dalej kpa, po rozpatrzeniu wniosku Inwestora, reprezentowanego przez pełnomocnika, w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa 7 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną - dz. nr 140/7 obr. Dąbie 4201”, przy ul. Nauczycielskiej w Szczecinie,

stwierdzam

brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, w związku z realizacją przez Inwestora przedsięwzięcia pn.: „Budowa 7 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną - dz. nr 140/7 obr. Dąbie 4201”. Jednocześnie określam warunki realizacji przedsięwzięcia:

1. Dla zachowania prawidłowego funkcjonowania urządzeń wodnych należy zachować ich drożność, właściwy stan techniczny oraz kierunek odpływu wody.
2. 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.
3. 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.
4. W przypadku uszkodzenia urządzeń wodnych przy wykonywaniu prac ziemnych, Inwestor zobowiązany jest do naprawy powstałych uszkodzeń w sposób zapewniający zachowanie dotychczasowych funkcji tych urządzeń.
5. Wody opadowe i roztopowe gospodarować w sposób niepowodujący zakłóceń stosunków wodnych na gruntach sąsiednich.
6. Na etapie realizacji inwestycji należy unikać pozostawiania niezasypanych wykopów, które mogłyby stać się tymczasowymi zbiornikami retencyjnymi spływających wód opadowych.
7. 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.
8. Ziemię pochodzącą z wykopów należy w całości zagospodarować na terenie działki inwestycyjnej.
9. Prace budowlane prowadzić wyłącznie w porze dziennej (godz. 6.00 – 22.00) . Dopuszcza się prowadzenie robót w porze nocnej wyłącznie w przypadku braku możliwości ich przerwania ze względu na technologię (np. proces wylewania betonu, itp.).
10. Teren budowy wyposażyć w substancje do neutralizowania wycieków z maszyn i urządzeń, a w przypadku wycieku natychmiast neutralizować zanieczyszczoną powierzchnię, poprzez zastosowanie odpowiednich materiałów sorpcyjnych, a zanieczyszczony materiał zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami.
11. Prowadzić codzienną kontrolę wykopów, a pozostawione w okresie nieprzewodzenia prac wykopy zabezpieczyć przed możliwością wpadania do nich drobnych zwierząt; w przypadku

- ich uwięzienia, osobniki przenieść do odpowiedniego dla danego gatunku siedliska, znajdującego się poza zasięgiem oddziaływania inwestycji.
12. W trakcie budowy należy korzystać z maszyn, urządzeń i pojazdów sprawnych technicznie.
 13. 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 unieszkodliwienia.
 14. 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.
 15. Inwestycje w fazie budowy, jak i eksploatacji 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.
 16. 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.
 17. Pompy ciepła należy zamontować w taki sposób, by nie stały się uciążliwe budynków sąsiednich
 18. Zaplecze techniczne należy zlokalizować możliwie jak najdalej od istniejących zabudowań mieszkalnych.

Charakterystyka planowanego przedsięwzięcia stanowi załącznik do niniejszej decyzji.

Uzasadnienie

Inwestor za pośrednictwem pełnomocnika wnioskiem z dnia 27.09.2024 r. wystąpił o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa 7 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną - dz. nr 140/7 obr. Dąbie 4201”, przy ul. Nauczycielskiej 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, 26.09.2024 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 140/7 z obręb 4201 przy ul. Nauczycielskiej w Szczecinie i będzie polegać na budowie siedmiu budynków mieszkalnych, w tym trzech budynków jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej i czterech budynków w zabudowie bliźniaczej oraz niezbędnej infrastruktury technicznej. Powierzchnia inwestycji wyniesie 0,4848 ha i będzie stanowić rozbudowę przedsięwzięcia tego samego rodzaju, realizowanego na terenie działek ewidencyjnych o numerach 140/8, 140/9, 140/10, 140/11 i 140/12 obręb 4201 w Szczecinie (dawniej działka nr 140/5 obręb 4201), które nie wymagało uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach ze względu na powierzchnię inwestycji wynoszącą 0,4966 ha. Jednakże, po zsumowaniu parametrów obu wyżej wymienionych przedsięwzięć uzyskano powierzchnię inwestycji wynoszącą 0,9814 ha.

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. 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 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.

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.

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.

Pismem z dnia 15.10.2024 r., znak: WOŚr-VII.6220.1.310.2024.MM.6, organ, na podstawie art. 50 § 1 ustawy kpa, wezwał Wnioskodawcę do pisemnego złożenia uzupełnień i wyjaśnień do przedłożonej karty informacyjnej przedsięwzięcia w zakresie:

1. Wskazania, jakie przedsięwzięcie tego samego rodzaju ulegnie rozbudowie – odnosząc się do kwalifikacji przedmiotowego przedsięwzięcia, tj. § 3 ust. 2 pkt. 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 z późn. zm.).
2. Opisu całości przedsięwzięcia – w karcie informacyjnej przedsięwzięcia brak jest opisu przedsięwzięcia, o którym mowa w pkt. 1, należy zatem potraktować oba przedsięwzięcia jako całość i dokonać jego analizy.

W dniu 04.11.2024 r. Wnioskodawca przedłożył wymagane wyjaśnienia i uzupełnienia.

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 06.11.2024 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 14.11.2024 r., znak: ST.ZZŚ.4901.173.2024.MM, nie stwierdził konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko oraz nałożył warunki chroniące środowisko gruntowo-wodne w trakcie realizacji przedsięwzięcia, które zostały zawarte 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 15.11.2024 r., znak: NZ.9022.2.43.2024, 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 27.11.2024 r., znak: WONS.4220.363.2024.KM, 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 zostały wpisane do niniejszej decyzji. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie, po przeanalizowaniu dokumentacji zawierającej parametry techniczne i technologiczne planowanego przedsięwzięcia oraz wstępną analizę potencjalnego oddziaływania planowanej inwestycji na środowisko, uwzględniając wszystkie uwarunkowania związane z realizacją przedsięwzięcia stwierdził, iż przedsięwzięcia nie wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

W związku z wpływającymi do tut. organu skargami mieszkańców ulic Spokojnej i Nauczycielskiej na zalewanie piwnic wodami gruntowymi, organ pismem z dnia 05.12.2024 r., znak: WOŚr-VII.6220.1.310.2024.MM.18, wezwał Wnioskodawcę do złożenia pisemnych wyjaśnień w następującym zakresie:

1. Z uwagi na wysoko usytuowany poziom wód gruntowych oraz ukształtowanie terenu w obszarze planowanego przedsięwzięcia, należy wskazać rozwiązania chroniące środowisko podczas odprowadzania wód opadowych i roztopowych na etapie eksploatacji przedsięwzięcia – w karcie informacyjnej przedsięwzięcia wskazano, iż wody opadowe lub roztopowe zostaną zagospodarowane na własnym terenie nieutwardzonym poprzez rozproszanie powierzchniowe, w sposób niepowodujący zakłóceń stosunków wodnych na gruntach sąsiednich. Należy wskazać konkretne działania, które umożliwią zapobieganie przed zalewaniem terenów sąsiednich.
2. W przypadku braku możliwości wskazania powyższych zabezpieczeń, należy wskazać inny sposób odprowadzania wód opadowych i roztopowych na etapie eksploatacji przedsięwzięcia.

Wnioskodawca złożył wymagane wyjaśnienia w dniu 23.12.2024 r., w których wyjaśnił, że:

Dla przedmiotowej inwestycji została przeprowadzona opinia geotechniczna, z której wynika, że regularne wystąpienia wody gruntowej pojawiają się głębiej – od około 2,5 do 3 m p.p.t., zatem warunki wodne można określić jako średnio korzystne lub wręcz korzystne. Planowane budynki mieszkalne nie będą podpiwniczone, a ich fundamenty będą sięgać maksymalnie do około 90 cm p.p.t., zatem realizacja inwestycji nie będzie ingerować w wody gruntowe. W sąsiedztwie terenu inwestycji od dawna zachodziły różnego rodzaju zmiany gruntowe, co prowadziło do problemów z odpływem wód opadowych i roztopowych z tych nieruchomości. Należy stwierdzić, że realizacja przedmiotowego przedsięwzięcia nie wpłynie bezpośrednio na zatrzymanie spływu wód opadowych i roztopowych z działek sąsiednich, które są położone niżej niż przedmiotowa działka. W odniesieniu do wód opadowych i roztopowych, w ramach inwestycji zaprojektowane zostaną ogrody przydomowe w sposób, dzięki któremu woda nie będzie spływała w kierunku północnym i zachodnim, a będzie płynęła w kierunku południowo-wschodnim – zgodnie z naturalnym nachyleniem południowo-wschodniej części działki inwestycyjnej. Natomiast wody opadowe i roztopowe z dróg planowanych wewnętrznych będą spływać do działki drogowej o nr ewidencyjnym 140/6, a następnie w stronę działki nr 140/13 i dalej do cieku Czerwonak. W wyniku przeprowadzonych wielokrotnych badań terenowych, w tym badań geotechnicznych stwierdzono, że planowana inwestycja nie będzie wywierała negatywnego wpływu na środowisko gruntowo-wodne i grunty sąsiednie. W związku z powyższym Inwestor nie planuje dodatkowych rozwiązań chroniących środowisko podczas odprowadzania wód opadowych i roztopowych na etapie eksploatacji przedsięwzięcia.

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 Szczecinie 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 siedmiu budynków mieszkalnych, w tym trzech budynków jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej (3 obiekty) i czterech budynków w zabudowie bliźniaczej (2 obiekty) oraz niezbędnej infrastruktury technicznej. Powierzchnia inwestycji wyniesie 0,4848 ha i będzie stanowić rozbudowę przedsięwzięcia tego samego rodzaju, realizowanego na terenie działek ewidencyjnych o numerach 140/8, 140/9, 140/10, 140/11 i 140/12 obręb 4201 w Szczecinie (dawniej działka nr 140/5 obręb 4201), które nie wymagało uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach ze względu na powierzchnię inwestycji wynoszącą 0,4966 ha. Po zsumowaniu parametrów obu wyżej wymienionych przedsięwzięć powierzchnia inwestycji wyniesie 0,9814 ha.

W ramach przedsięwzięcia planuje się również budowę wewnętrznych powierzchni utwardzonych, dojazdów i chodników, montaż 7 zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe o pojemności 10 m³ każdy, wyznaczenie 14 miejsc parkingowych zewnętrznych o wymiarach 2,5 m x 5,5 m, wyznaczenie powierzchni rekreacyjnych (przydomowe ogródki) przy każdym budynku mieszkalnym,

montaż ogrodzenia wzdłuż przebiegu granic terenu inwestycji, budowę wjazdu wraz z bramą rozwieralną. Powierzchnia działki nr 140/7 z obrębem 4201 w Szczecinie wynosi 0,4848 ha, a przedsięwzięcie obejmie cały jej teren.

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 zapewne 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 m³/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 likwidującym 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 m³. 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.

W związku z wykonywaniem prac związanych z realizacją przedsięwzięcia, zwłaszcza związanych z wykonywaniem prac ziemnych oraz wyburzaniem istniejących obiektów, mogą pojawić się uciążliwości dla środowiska, przejawiające się w szczególności niezorganizowaną 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 niezorganizowany 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 najbardziej hałaśliwe prowadzone mają być w porze dziennej. Dopuszcza się jednak prowadzenie robót w porze nocnej wyłącznie w przypadku braku możliwości ich przerwania ze względu na technologię (np. proces wylewania betonu, itp.). Dodatkowo, organ wskazał, aby wszystkie zbędne, nieużywane w danym momencie pojazdy, urządzenia, maszyny i narzędzia emitujące hałas pozostawiać wyłączane, 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 jazdy 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.

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.

Etap eksploatacji

Faza eksploatacji będzie wiązała się przede wszystkim ze zużyciem wody oraz energii elektrycznej. Do celów grzewczych wykorzystane zostaną powietrzne pompy ciepła z wykorzystaniem energii

elektrycznej z sieci. 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 140/3 obręb 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 około 0,5 m³/dobę/budynek. Ścieki sanitarne z projektowanych budynków (do czasu budowy kanalizacji sanitarnej) odprowadzane będą do 7 projektowanych szczelnych (betonowych lub z PEHD) zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe o pojemności 10 m³, poprzez zewnętrzną instalację kanalizacji sanitarnej. 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 m³/dobę. Z uwagi na brak kanalizacji deszczowej w sąsiedztwie działki nr 140/7 obręb 4201, 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, dzięki któremu woda nie będzie spływała w kierunku północnym i zachodnim, a będzie płynęła w kierunku południowo-wschodnim – zgodnie z naturalnym nachyleniem południowo-wschodniej części działki inwestycyjnej. Natomiast wody opadowe i roztopowe z dróg planowanych wewnętrznych będą spływać do działki drogowej o nr ewidencyjnym 140/6 obręb 4201, a następnie w stronę działki nr 140/13 i dalej do cieku Czerwonak. Szacowana łączna roczna ilość wód opadowych lub roztopowych, pochodzących ze spływu powierzchniowego terenu utwardzonego wyniesie około 1421 m³.

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 budynków 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 30 mieszkańców na terenie planowanej zabudowy corocznie będzie wytwarzane około 12 030 kg odpadów komunalnych (ok. 1 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 140/7 w obrębie 4201, przy ul. Nauczycielskiej w Szczecinie. W bezpośrednim sąsiedztwie planowanego przedsięwzięcia znajdują się:

- od północy – istniejące zabudowania mieszkaniowe jednorodzinne,
- od południa – istniejące zabudowania mieszkaniowe jednorodzinne,
- od wschodu – rozpoczęta budowa zabudowań mieszkalnych jednorodzinnych,
- od zachodu – istniejące zabudowania mieszkaniowe jednorodzinne.

Teren planowanego przedsięwzięcia nie jest objęty zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Obszar przedmiotowej inwestycji stanowi grunty zaklasyfikowane jako S-RIVa, S-RIVb oraz RIVb. Działka inwestycyjna ma dostęp do drogi gminnej – działka nr 312/1 w obrębie 4201 poprzez drogę wewnętrzną na działce nr 140/3 i 140/6 z obrębu 4201. Obecnie teren ten jest nieużytkowany, ale pozbawiony roślinności drzewiastej i krzewów. Teren płaski, porośnięty pospolitymi gatunkami roślin zielnych. W ramach realizacji przedsięwzięcia nie planuje się wycinki drzew i krzewów.

Z informacji podanych w karcie informacyjnej przedmiotowego przedsięwzięcia wynika, że teren działki nr 140/7 w obrębie 4201 prawie na całej powierzchni jest nieużytkowany i przekształcony poprzez usunięcie roślinności i przygotowanie pod zasiewy. Zaobserwowano niewielkie fragmenty porośnięte pionierskimi gatunkami roślin zielnych. W wyniku prac rolnych na terenie działki zwarta szata roślinna została zniszczona. Obecnie szatę roślinną terenu planowanego przedsięwzięcia stanowi: kłosańka wełnista *Holcus lanatus*, krwawnik pospolity *Achillea millefolium*, bniec biały *Silene alba*, pylenieć pospolity *Berteroa incana*, ostrożeń polny *Cirsium arvense*, perz właściwy *Elymus repens*, komosa biała *Chenopodium album*, tasznik pospolity *Capsella bursa-pastoris*, chwastnica jednostronna *Echinofoa crus-galli*, włośnica zielona *Setaria viridis*.

W sąsiedztwie działki inwestycyjnej (po stronie wschodniej) znajduje się dość luźne zadrzewienie z przewagą olszy czarnej *Alnus glutinosa*, które tworzy przestrzenne połączenie z zadrzewieniami olsowymi towarzyszącym istniejącemu tu ciekowi Czerwonak. Ciek wodny porośnięty jest też miejscami dość zwartym łożowiskiem z dominacją wierzby szarej *Salix cinerea* i uszatej *Salix aurita*. Miejscami występuje tu także stagnująca woda, tworząca w okresie silnych opadów atmosferycznych niewielkie rozlewiska. Stan drzew tworzących to niewielkie zadrzewienie można określić jako średni i dobry. W obrębie inwentaryzowanej działki stwierdzono także niewielkie powierzchniowo zbiorowiska roślinności zielnej znajdujące się głównie w południowej części działek sąsiadujących, pojedyncze drzewa oraz niewielkie powierzchniowo zbiorowiska roślinności drzewiastej z dominacją sosny pospolitej *Pinus silvestris* i dębu szypułkowego *Quercus robur* z domieszką brzozy brodawkowatej *Betula pendula*. Od wschodu działka inwestycyjna graniczy z działką przygotowaną już pod działania inwestycyjne (zabudowa mieszkaniowa) i dalej z gruntem leśnym Nadleśnictwa Gryfino oddział 11g – typ siedliskowy lasu LMśw (las mieszany świeży) z dominacją sosny pospolitej 50%, wiek 89 lat o kategorii ochronności – lasy ochronne. Od północy graniczy z gruntami rolnymi Nadleśnictwo Gryfino oddz. 11k i z gruntem leśnym Nadleśnictwa Gryfino oddział 11g – typ siedliskowy lasu LMśw (las mieszany świeży) z dominacją sosny pospolitej 100% wiek 61 lat o kategorii ochronności – lasy ochronne.

Działka nr 140/7 z obrębu 4201 w Szczecinie położona jest w granicach obszaru Natura 2000 Wzgórza Bukowe PLH320020. Ww. obszar został powołany ze względu na ochronę dziko występujących gatunków roślin i zwierząt oraz ich siedlisk, jak również siedlisk przyrodniczych wymienionych w załącznikach Dyrektywy Siedliskowej. Obszar obejmuje kompleks leśny zwany Puszcza Bukową, rozciągający się wzdłuż południowo-wschodnich dzielnic Szczecina i pokrywający pasmo morenowych wzgórz (do 147 m n.p.m.). Cały teren cechuje się bardzo zróżnicowaną rzeźbą terenu, wzgórz pocięte są dolinami i wąwozami, wiele bezodpływowych zagłębień wypełnionych jest jeziorami i torfowiskami. Zgodnie ze Standardowym Formularzem Danych (data aktualizacji 01.2023 r.) na terenie obszaru występuje 18 typów siedlisk z Załącznika I Dyrektywy Rady 92/43/EWG i 11

gatunków z Załącznika II tej dyrektywy. Flora ostoi liczy około 1000 gatunków roślin naczyniowych, z czego 94 gatunki to rośliny chronione, a 50 to gatunki z krajowej czerwonej listy. Występują tu też 62 gatunki chronionych mchów i wątrobowców, 21 gatunków grzybów chronionych, 149 gatunków grzybów zagrożonych w skali kraju, 41 gatunków chronionych porostów i 85 gatunków zagrożonych w skali kraju. Stwierdzono tu również występowanie 59 gatunków chronionych bezkręgowców i 62 gatunków bezkręgowców zagrożonych w skali kraju. Wzgórza Bukowe są także siedliskiem dla 242 gatunków kręgowców objętych ochroną prawną oraz 45 gatunków zagrożonych w skali kraju.

Dla przedmiotowego obszaru, zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 29 kwietnia 2014 r. ustanowiony został plan zadań ochronnych (Dz. Urz. Woj. Zach. z 2014 r. poz. 1932; zm.: z 2017 r. poz. 3075 oraz z 2022 r. poz. 6081). Przedmiotami ochrony w obszarze są siedliska przyrodnicze o kodach: 3150 Starorzeczca i naturalne eutroficzne zbiorniki wodne z *Nympheion*, *Potamion*, 6210 Murawy kserotermiczne, 6510 Nizowe i górskie świeże łąki użytkowane ekstensywnie, 7140 Torfowiska przejściowe i trzęsawiska (przeważnie z roślinnością z *Scheuchzeria-Caricetea*), 7220 Źródłiska wapienne ze zbiorowiskami *Cratoneurion commutati*, 9110 Kwaśne buczyny, 9130 Żyzne buczyny, 9160 Grąd subatlantycki, 9190 Kwaśne dąbrowy, 91E0 Łęgi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe, 91I0 Ciepłolubne dąbrowy oraz gatunki zwierząt: mopek, kumak nizinny, zalotka większa, wydra, nocek duży, trzepla zielona, traszka grzebieniasta, skójka gruboskorupowa. 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

Na terenie objętym inwestycją oraz w jego sąsiedztwie brak jest siedlisk przyrodniczych, jak również gatunków zwierząt i roślin stanowiących przedmiot ochrony w ww. obszarze. Najbliższe przedmioty ochrony to siedliska leśne, znajdujące się w odległości kilkuset metrów od miejsca planowanego przedsięwzięcia. Planowane przedsięwzięcie nie spowoduje zagrożenia ani nacisku na gatunki takie jak kumak nizinny, czy traszka grzebieniasta. W granicach działki ani w jej sąsiedztwie nie stwierdzono miejsc będących potencjalnym obszarem bytowania i rozrodu ww. gatunków. Inwestycja nie ingeruje w siedliska wodne czy wody powierzchniowe, wobec powyższego brak jest oddziaływania bezpośredniego, czy pośredniego w odniesieniu do wydry i skójki gruboskorupowej.

Etap eksploatacji związany będzie z wytwarzaniem ścieków komunalnych, typowych dla zabudowy mieszkaniowej, natomiast ze względu na uregulowaną gospodarkę wodno-ściekową nie spowoduje zagrożenia dla wód powierzchniowych, tym samym nie istnieje ryzyko wystąpienia zagrożeń mających wpływ na populację zalotki większej czy trzepli zielonej. W rejonie planowanego przedsięwzięcia nie potwierdzono występowania mopka i nocka dużego, poza tym w obrębie obszaru inwestycji brak jest potencjalnych kryjówek nietoperzy, które mogłyby ulec zniszczeniu w wyniku realizacji przedsięwzięcia.

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. Przedmiotowa JCWP 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 cieków według wymagań gatunków chronionych, zapewnienie drożności cieków dla migracji gatunków o znaczeniu gospodarczym na odcinku cieków głównego Płonia w obrębie JCWP (dla węgorza europejskiego); dobry stan chemiczny: dla złączony wskaźników [benzo(a)piren(w)] poniżej stanu dobrego, dla pozostałych wskaźników – stan dobry. 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 bezpośrednim sąsiedztwie planowanej zabudowy (dz. nr 140/5 obręb 4201) oraz 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 wybrzeży, górskim lub leśnym,
- 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 140/7 w obrębie 4201 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 przyczyniać 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 Niemcami. 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 7 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną - dz. nr 140/7 obr. Dąbie 4201”, przy ul. Nauczycielskiej 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.

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.).

Uiszczona opłata skarbową w kwocie 205 zł.
 data 25.09.2024r.
 -gotówką nr pokwitowania
 przelewem i 3 kopio:
 nr 20 1020 4795 0000 9302 0277 9429
 UM Szczecin
 Podpis
 (imię, nazwisko, stanowisko służbowe)



Z up. PREZYDENTA MIASTA
Aniela Kleszkowska
 ANIELA KLESZKOWSKA
 DYREKTOR
 Wydziału Ochrony Środowiska

Z up. PREZYDENTA MIASTA
Aniela Kleszkowska
 ANIELA KLESZKOWSKA
 DYREKTOR
 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 28.01.2025 r., znak: WOŚr-VII.6220.1.310.2024.MM**

Charakterystyka planowanego przedsięwzięcia pn.: „Budowa 7 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną - dz. nr 140/7 obr. Dąbie 4201”, przy ul. Nauczycielskiej 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. 1112z późn. zm.).

Przedmiotem planowanej inwestycji jest budowa siedmiu budynków mieszkalnych, w tym trzech budynków jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej (3 obiekty) i czterech budynków w zabudowie bliźniaczej (2 obiekty) oraz niezbędnej infrastruktury technicznej. Powierzchnia inwestycji wyniesie 0,4848 ha. Inwestycja będzie zlokalizowana na terenie działki nr 140/7 w obrębie 4201, przy ul. Nauczycielskiej w Szczecinie.

W ramach przedsięwzięcia planuje się:

- 3 budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie jednorodzinnej z użytkowym poddaszem (budynki nie będą podpiwniczone),
- 4 budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej (dwa obiekty) z użytkowym poddaszem (budynki nie będą podpiwniczone),
- zewnętrzna instalacja wody,
- zewnętrzna instalacja kanalizacji sanitarnej – siedem zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe o pojemności 10 m³ każdy (do momentu budowy zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej),
- zewnętrzna instalacja energii elektrycznej,
- zewnętrzna jednostka powietrznych pomp ciepła,
- ogrodzenia,
- 14 miejsc parkingowych (dla każdego budynku mieszkalnego zaprojektowano po 2 miejsca zlokalizowane przed budynkiem),
- układ komunikacyjny wykonany z kostki brukowej betonowej lub granitowej, układanej na podbudowie cementowo-piaskowej, ograniczone krawężnikami i obrzeżami chodnikowymi.

Projektowane budynki jednorodzinne zasilane będą w wodę z istniejącej sieci wodociągowej w działce nr 140/3 obręb 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 około 0,5 m³/dobę/budynek.

Ścieki sanitarne z projektowanych budynków (do czasu budowy kanalizacji sanitarnej) odprowadzane będą do 7 projektowanych szczelnych (betonowych lub z PEHD) zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe o pojemności 10 m³, poprzez zewnętrzną instalację kanalizacji sanitarnej. 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 m³/dobę.

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, dzięki któremu woda nie będzie spływała w kierunku północnym i zachodnim, a będzie płynęła w kierunku południowo-wschodnim – zgodnie z naturalnym nachyleniem południowo-wschodniej części działki

inwestycyjnej. Natomiast wody opadowe i roztopowe z dróg planowanych wewnętrznych będą spływać do działki drogowej o nr ewidencyjnym 140/6 obręb 4201, a następnie w stronę działki nr 140/13 i dalej do cieku Czerwonak. Szacowana łączna roczna ilość wód opadowych lub roztopowych, pochodzących ze spływu powierzchniowego terenu utwardzonego wyniesie około 1421 m³.

Podczas eksploatacji planowanego przedsięwzięcia głównymi emitarami 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 budynków 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 30 mieszkańców na terenie planowanej zabudowy corocznie będzie wytwarzane około 12 030 kg odpadów komunalnych (ok. 1 Mg/m-c). Odpady będą zbierane selektywnie.

Bilans terenu:

- powierzchnia działki nr 140/7 obręb 4201 – 0,4848 ha,
- powierzchnia zabudowy – około 0,0970 ha,
- powierzchnia dróg, parkingów, placów i chodników – około 0,1454 ha,
- powierzchnia biologicznie czynna – około 0,2424 ha.

URZĄD MIASTA SZCZECIN
Wydział Ochrony Środowiska

Załącznik do decyzji z dnia 28.01.2025 r.
Znak: WOSR -VII- 6220.1. 510 2024.HH

Z up. PREZIDENTA
Anetta Kleszkowska
DYREKTOR
Wydziału Ochrony Środowiska