

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 2025 r., poz. 1691), zwany dalej kpa, po rozpatrzeniu wniosku z dnia 09.01.2025 r. (wpływ w dniu 16.01.2025 r.) Horizon VII Sp. z o.o. Sp. Kom., w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: „Zespół zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z zagospodarowaniem terenu Osiedle Kasztanowe działka nr 450/4 obręb Dąbie 197, Szczecin”,

stwierdzam

brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, w związku z realizacją przez Inwestora przedsięwzięcia pn.: „Zespół zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z zagospodarowaniem terenu Osiedle Kasztanowe działka nr 450/4 obręb Dąbie 197, Szczecin”.

Jednocześnie określam warunki realizacji przedsięwzięcia:

1. W trakcie budowy należy korzystać z maszyn, urządzeń i pojazdów sprawnych technicznie.
2. Prace budowlane stanowiące źródła hałasu o wysokim poziomie mocy akustycznej prowadzić wyłącznie w porze dziennej, tj. w godz. 6.00 – 22.00; w wyjątkowych przypadkach uzasadnionych technologicznie i organizacyjnie, dopuszcza się pracę w godzinach nocnych, pod warunkiem, iż prace nie będą powodować znaczącego dyskomfortu dla okolicznych mieszkańców;
3. Podczas trwania budowy nie dopuszczać do przedostania się do wód powierzchniowych i ziemi substancji ropopochodnych, a zaplecze budowy wyposażyć w materiały sorpcyjne służące do neutralizacji ewentualnych wycieków paliwa czy płynów eksploatacyjnych; w przypadku rozlewu substancji niebezpiecznej, zanieczyszczony grunt należy zebrać, a następnie przekazać uprawnionemu podmiotowi do unieszkodliwienia;
4. Inwestycję zarówno w fazie budowy, jak i realizacji należy prowadzić w sposób wykluczający pogorszenie stanu wód, przy zastosowaniu środków zapobiegających rozprzestrzenianiu się i likwidujących ewentualne zanieczyszczenia powstałe w trakcie jej realizacji.
5. Miejsca składowania materiałów i magazynowania odpadów zabezpieczyć przed niekorzystnym oddziaływaniem zmiennych warunków atmosferycznych, mogących powodować powstawanie odcieków;
6. Ograniczać pylenie poprzez zmniejszanie prędkości jazdy maszyn budowlanych i samochodów na terenie budowy, zwłaszcza w przypadku poruszania się tych pojazdów po powierzchniach nieutwardzonych; materiały sypkie, np. hałdy zmagazynowanej ziemi czy kruszyw zabezpieczać przed rozwiewaniem lub zraszać;
7. W celu wyeliminowania wtórnej emisji - systematycznie oczyszczać drogi dojazdowe i wyjazd z budowy z pyłu i błota;
8. Wycinkę drzew wykonać poza sezonem lęgowym ptactwa, czyli poza okresem od marca do 15 października, a w przypadku konieczności wycinki drzew w sezonie lęgowym ptaków, prace te wykonywać po dokonaniu oględzin przez przyrodnika, który potwierdzi brak aktywnych lęgów - maksymalnie 3 dni przed planowanym usunięciem drzew;
9. Przed rozpoczęciem prac, w przypadku stwierdzenia gatunków objętych ochroną prawną, uzyskać decyzje derogacyjne od właściwego organu ochrony przyrody;

M

10. Drzewa narażone na uszkodzenie podczas prowadzenia prac budowlanych zabezpieczyć np. poprzez owinięcie matami słomianymi i odeskowanie do wysokości pierwszych gałęzi; prace w obrębie systemu korzeniowego wyznaczonego rzutem korony + 1 m przeprowadzać ręcznie lub w miarę możliwości – metodą bezwykopową, unikać przesuszenia/przemarznięcia korzeni, stosując osłony nawilżające/osłaniające; drogi tymczasowe służące do przejazdu maszyn budowlanych i środków transportu należy wyznaczać poza zasięgiem koron drzew.

Charakterystyka planowanego przedsięwzięcia stanowi załącznik do niniejszej decyzji.

Uzasadnienie

Horizon VII Sp. z o.o. Sp. Kom., wnioskiem z dnia 09.01.2025 r. (wpływ w dniu 16.01.2025 r.) wystąpiła o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: „Zespół zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z zagospodarowaniem terenu Osiedle Kasztanowe działka nr 450/4 obręb Dąbie 197, Szczecin”.

Do wniosku załączono zgodnie z art. 74 ustawy ooś:

1. kartę informacyjną przedsięwzięcia, dalej KIP, w formie pisemnej w 1 egzemplarzu oraz na informatycznych nośnikach danych z ich zapisem w formie elektronicznej w 4 egzemplarzach, opracowaną przez zespół pod nadzorem mgr inż. Julię Piotrowską (Szczecin, styczeń 2025r.),
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, wraz z zapisem mapy w formie elektronicznej,
4. poświadczenie dokonania opłaty skarbowej za wydanie decyzji.

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.

Początkowo, przedmiotowa inwestycja polegać miała na budowie zespołu zabudowy wielorodzinnej, w skład której wchodziłoby pięć budynków wielorodzinnych mieszkalnych, czterokondygnacyjnych, niepodpiwniczonych wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie działki ewidencyjnej 450/4 obręb Dąbie 197 w Szczecinie. W ramach przedsięwzięcia miały powstać 704 zewnętrzne miejsca postojowe, a ich łączna powierzchnia wraz z powierzchniami towarzyszącymi wyniosłaby 1,6118 ha, w związku z czym organ zakwalifikował 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.) jako przedsięwzięcie mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, na podstawie:

- § 3 ust. 1 pkt 58 litera b – 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 1,0 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a.

Będąc w posiadaniu wniosku kompletnego pod względem formalnym, organ na podstawie przedłożonej dokumentacji określił krąg stron postępowania. Na podstawie mapy z zasięgiem oddziaływania inwestycji i mapy ewidencyjnej przedsięwzięcia, ustalono, że liczba stron postępowania administracyjnego jest większa niż 10, w związku z tym zastosowany został art. 49 ustawy kpa i art. 74 ust. 3 ustawy ooś, zatem strony postępowania były informowane o wszelkich czynnościach organu poprzez obwieszczenia.

Następnie, tutejszy organ, na podstawie art. 59a ust. 1 pkt 2 oraz art. 80 ust. 2 ustawy ooś, przystąpił do analizy zgodności lokalizacji przedsięwzięcia z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i ustalił, iż działka ewidencyjna nr 450/4 z obrębu 4197 w Szczecinie, na której planowane jest przedmiotowe przedsięwzięcie objęta została miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego uchwalonego Uchwałą Nr XXXIX/1126/18 Rady Miasta Szczecina z dnia 27 marca 2018 r. (Dz. U. Woj. Zach. z dnia 25 kwietnia 2018 poz. 1904) w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Załom-Kasztanowe” w Szczecinie. Zgodnie z planem, teren przedmiotowej działki zawiera się w terenach elementarnych oznaczonych symbolami D.A.2042.MW, D.A.2063.ZD, D.A.2068.KD.L, D.A.2082.KDW, D.A.2088.KDW. Po przeprowadzeniu szczegółowej analizy zapisów obowiązującego na terenie planowanej inwestycji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tutejszy organ uznał, że rozwiązania przedstawione w karcie informacyjnej przedsięwzięcia (Szczecin, styczeń 2025 r.) są niezgodne z ustaleniami wskazanego planu.

Wobec powyższego, mając na uwadze powyższe oraz zapisy art. 59a ust. 3 pkt 1 ustawy ooś, zgodnie z którym w przypadku stwierdzenia niezgodności lokalizacji przedsięwzięcia z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach odmawia zgody na realizację przedsięwzięcia, tutejszy organ, że zachodzą przesłanki do wydania decyzji o odmowie zgody na realizację przedsięwzięcia pn.: „Zespół zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z zagospodarowaniem terenu Osiedle Kasztanowe działka nr 450/4 obręb Dąbie 197, Szczecin”.

W związku z powyższym, działając na podstawie art. 10 ust. 1 ustawy kpa, obwieszczeniem z dnia 07.03.2025 r., znak: WOŚr-VII.6220.1.4.2025.MM.8, zapewniono stronom postępowania możliwość zapoznania się ze zgromadzoną w sprawie dokumentacją oraz wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań.

W dniu 25.03.2025 r. tutejszy organ otrzymał pismo Horizon VII Sp. z o.o. Sp. Kom. – wniosek o zawieszenie przedmiotowego postępowania. W związku z powyższym, postanowieniem z dnia 27.03.2025 r., znak: WOŚr-VII.6220.1.4.2025.MM.10, postępowanie w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: „Zespół zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z zagospodarowaniem terenu Osiedle Kasztanowe działka nr 450/4 obręb Dąbie 197, Szczecin”, na podstawie art. 86d ust. 1 pkt 1 ustawy ooś, zostało zawieszone na wniosek strony.

Następnie, w dniu 25.09.2025 r., tutejszy organ otrzymał pismo Wnioskodawcy z prośbą o podjęcie zawieszonego ww. postanowieniem postępowania, w związku z czym tutejszy organ, postanowieniem z dnia 29.09.2025 r., znak: WOŚr-VII.6220.1.4.2025.MM.13, na podstawie art. 86d ust. 2 ustawy ooś, podjął uprzednio zawieszone postępowanie w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: „Zespół zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z zagospodarowaniem terenu Osiedle Kasztanowe działka nr 450/4 obręb Dąbie 197, Szczecin”.

Wniosek z dnia 25.09.2025 r. Horizon VII Sp. z o.o. Sp. Kom., oprócz prośby o wznowienie postępowania, zawierał informację o zmianach, jakie zostały wprowadzone do planowanego przedsięwzięcia. Do ww. wniosku dołączono również załączniki:

1. kartę informacyjną przedsięwzięcia w formie pisemnej w 1 egzemplarzu oraz na informatycznych nośnikach danych z ich zapisem w formie elektronicznej

w 4 egzemplarzach, opracowaną przez zespół pod nadzorem mgr inż. Julię Piotrowską (Szczecin, wrzesień 2025 r.) – uwzględniającą zmiany w zakresie planowanego przedsięwzięcia, w szczególności dotyczące zakresu wycinki drzew, wysokości projektowanych budynków, liczby mieszkań oraz liczby i usytuowania miejsc postojowych,

2. aktualny projekt zagospodarowania terenu,
3. aktualną inwentaryzację zieleni z gospodarką drzewostanem,
4. aktualną dokumentację fotograficzną.

Z przedłożonej w dniu 25.09.2025 r. dokumentacji wynika, że przedmiotem przedsięwzięcia jest zespół zabudowy wielorodzinnej, obejmujący pięć budynków wielorodzinnych mieszkalnych, w tym trzy budynki czterokondygnacyjne i dwa budynki trzykondygnacyjne, niepodpiwniczone wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną. W ramach przedsięwzięcia projektuje się łącznie 639 miejsc postojowych wraz z towarzyszącą im infrastrukturą o łącznej powierzchni 1,4796 ha. Powierzchnia zabudowy pod same budynki mieszkalne ma wynosić 0,5542 ha. W ramach inwestycji zagospodarowany zostanie teren działki ewidencyjnej 450/4 obręb Dąbie 197 w Szczecinie o powierzchni 3,2173 ha. Powyższe zmiany nie miały wpływu na określoną przez organ kwalifikację przedsięwzięcia.

Następnie organ, na podstawie art. 59a ust. 1 ustawy ooś, przystąpił do analizy zgodności lokalizacji przedmiotowego przedsięwzięcia z zapisami Uchwały Nr XXXIX/1126/18 Rady Miasta Szczecina z dnia 27 marca 2018 r. (Dz. U. Woj. Zach. z dnia 25 kwietnia 2018 poz. 1904) w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Załom-Kasztanowe” w Szczecinie. W toku przeprowadzonej analizy zaszły wątpliwości, co do zgodności lokalizacji oraz parametrów planowanego przedsięwzięcia z ustaleniami ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W związku z powyższym organ, celem wyjaśnienia powstałych rozbieżności oraz jednoznacznego ustalenia stanu faktycznego i prawnego sprawy, pismem z dnia 16.10.2025 r., znak: WOŚr-VII.6220.1.4.2025.MM.18, na podstawie art. 50 § 1 ustawy kpa, wezwał Wnioskodawcę do złożenia wyjaśnień oraz przedłożenia dodatkowych informacji w zakresie zaopatrzenia w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzania ścieków i wód opadowych w ramach planowanej inwestycji, a także do przedstawienia analizy akustycznej na etapie eksploatacji przedsięwzięcia. Wnioskodawca przedłożył ww. informacje w dniu 03.11.2025 r.

Po ponownym przystąpieniu do analizy zakresu planowanego przedsięwzięcia w odniesieniu do ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stwierdzono kolejne wątpliwości co do zgodności planowanego zamierzenia z zapisami planu. W związku z powyższym organ, na podstawie art. 50 § 1 ustawy kpa, pismem z dnia 12.12.2025 r., znak: WOŚr-VII.6220.1.4.2025.MM.22, wezwał stronę do złożenia wyjaśnień oraz przedłożenia stosownych dokumentów w zakresie planowanych rozwiązań dotyczących lokalizacji obiektów wiat śmietnikowych oraz projektowanej infrastruktury technicznej, w tym sieci i urządzeń uzbrojenia terenu.

W związku z brakiem odpowiedzi Wnioskodawcy w terminie wskazanym w ww. wezwaniu, pismem z dnia 07.01.2026 r., znak: WOŚr-VII.6220.1.4.2025.MM.2025.25, ponownie wezwano Wnioskodawcę do złożenia wyjaśnień w powyższym zakresie.

W dniu 09.01.2026 r. Wnioskodawca przedłożył ww. informacje.

Po zebraniu i przeanalizowaniu całości zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego organ stwierdził, że planowane przedsięwzięcie jakim jest „Zespół zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z zagospodarowaniem terenu Osiedle Kasztanowe działka nr 450/4 obręb Dąbie 197, Szczecin”, jest zgodne z ustaleniami Uchwały Nr XXXIX/1126/18 Rady Miasta Szczecina z dnia 27 marca 2018 r. (Dz. U. Woj. Zach. z dnia 25 kwietnia 2018 poz. 1904) w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Załom-Kasztanowe” w Szczecinie.

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 13.01.2026 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.

Pismem z dnia 19.01.2026 r., znak: ST.ZZŚ.4901.26.2026.MM, Dyrektor Zarządu Zlewni w Stargardzie PGW Wody Polskie, na podstawie art. 50 ustawy kpa, wezwał do uzupełnienia przedłożonej karty informacyjnej przedsięwzięcia w zakresie ponownego przeanalizowania i zakwalifikowania przedmiotowego przedsięwzięcia 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.). W odpowiedzi na powyższe tutejszy organ pismem z dnia 26.01.2026 r., znak: WOŚr-VII.6220.1.4.2025.MM.36, poinformował, że podtrzymuje dotychczas objęte stanowisko, że przedmiotowe przedsięwzięcie kwalifikuje się, zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 58 litera b ww. rozporządzenia, jako 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 1,0 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Szczecinie, w opinii sanitarnej z dnia 26.01.2026 r., znak: ZNZ.9022.1.5.2026, 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 27.01.2026 r., znak: WONS.4220.43.2026.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 zostały w całości uwzględnione w rozstrzygnięciu niniejszej decyzji. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie, po przeanalizowaniu dokumentacji, w których przedstawiono parametry techniczne i technologiczne planowanego przedsięwzięcia oraz w oparciu o nie dokonał wstępnej analizy potencjalnego oddziaływania planowanej inwestycji na środowisko, stwierdził, iż z uwagi na skalę, usytuowanie oraz oddziaływanie na poszczególne komponenty środowiska stwierdza, iż planowane przedsięwzięcie nie wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, natomiast określone warunki pozwolą zminimalizować ewentualne negatywne oddziaływanie na środowisko przyrodnicze.

Dyrektor Zarządu Zlewni w Stargardzie PGW Wody Polskie, w opinii z dnia 28.01.2026 r., znak: ST.ZZŚ.4901.26.2026.MM, również nie stwierdził konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko oraz nałożył warunki chroniące środowisko gruntowo-wodne w trakcie realizacji przedsięwzięcia, które tutejszy 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.

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 jakim jest „Zespół zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z zagospodarowaniem terenu Osiedle Kasztanowe działka nr 450/4 obręb Dąbie 197, Szczecin” polegać ma na budowie pięciu budynków wielorodzinnych mieszkalnych – niepodpiwniczonych wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną. W ramach przedsięwzięcia planowana jest również budowa 639 miejsc parkingowych. Całkowita powierzchnia działki inwestycyjnej wynosi 3,5192 ha. Przedsięwzięcie w postaci osiedla mieszkalnego (zabudowa wraz z zagospodarowaniem terenu) zajmie 3,2173 ha. W związku z realizacją inwestycji powstaną miejsca postojowe dla pojazdów o powierzchni 0,8155 ha, natomiast wraz z chodnikami i ciągami pieszo-jezdnyimi powierzchnia ta wyniesie 1,4796 ha. W ramach przedsięwzięcia powstaną również wiaty przeznaczone do gromadzenia odpadów stałych, wewnętrzne sieci: wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej i elektroenergetyczna, oświetlenie terenu, tereny zieleni oraz ogródki przydomowe i plac zabaw z miejscami rekreacyjnymi.

Etap realizacji

Realizacja przedsięwzięcia obejmie wykonanie podstawowych robót budowlanych, które będą wiązać się z zapotrzebowaniem na różnego rodzaju surowce i materiały oraz energię. Zgodnie z informacjami zawartymi w KIP, niezbędne będzie wykorzystanie typowych, wykończeniowych materiałów budowlanych (m.in. kruszywa, beton, żelbeton, drewno, stal) oraz elementów gotowych, prefabrykowanych (np. kostka betonowa, krawężniki, obrzeża, ekokrata, materiały ociepleniowe, konstrukcyjne, instalacyjne, itp.). Potrzebna energia elektryczna na placu budowy będzie dostarczana z istniejącej linii elektroenergetycznej lub przenośnych agregatów prądotwórczych. Przewiduje się zapotrzebowanie na poziomie około 10 kW/h/dobę. Przedsięwzięcie na etapie realizacji nie będzie generowało zapotrzebowania na energię cieplną i gazową. Przewiduje się zapotrzebowanie na wodę w ilości średnio ok. 2 m³/dobę na cele socjalno-bytowe pracowników i technologiczne. Zaopatrzenie w wodę będzie realizowane poprzez dowożenie w zbiornikach lub z istniejącej sieci wodociągowej.

Pracownicy wykonujący prace budowlane będą korzystać z kontenera sanitarnego przetransportowanego na teren inwestycji. Wytwarzane ścieki bytowe będą gromadzone w szczelnym zbiorniku kabiny sanitarnej, a następnie będą odbierane wozem asenizacyjnym przez podmiot posiadający stosowne uprawnienia i przekazywane do punktu zlewnego oczyszczalni ścieków. W trakcie realizacji inwestycji nie będą powstawały ścieki technologiczne i przemysłowe.

Z treści KIP wynika, że w fazie realizacji oddziaływanie na środowisko będzie występowało w niedługim okresie, jedynie w porze dziennej i będzie związane z pracami budowlanymi. Prace wykonywane będą przy użyciu sprzętu mechanicznego i ręcznego, co stanowić będzie źródło emisji

pyłów do powietrza oraz hałasu do środowiska. Zanieczyszczenie będzie również pochodzić z emisji spalin z silników samochodowych dostarczających materiały oraz wykonujących prace budowlane. Prace prowadzone będą wyłącznie w porze dziennej. Emisja będzie krótkotrwała, przemijająca. Czas emisji ograniczy się do czasu pracy poszczególnych maszyn i urządzeń.

Źródło zanieczyszczeń do powietrza w trakcie prowadzonych prac związanych z budową obiektów stanowić będą: transport samochodowy związany z dostawami materiałów budowlanych, urządzenia wykorzystywane przy pracach budowlanych. W wyniku prowadzonych prac do powietrza emitowane będą głównie substancje zawarte w spalinach, tj. dwutlenek azotu, tlenek węgla, dwutlenek siarki, węglowodory oraz pył. Czas pracy urządzeń wykonujących prace budowlane będzie krótki, przez co stopień oddziaływania na środowisko będzie stosunkowo niewielki. Emisja nie będzie powodować znaczącego oddziaływania na stan powietrza. Będzie to emisja niezorganizowana, krótkotrwała, będzie miała zasięg lokalny, ograniczający się bezpośrednio do terenu planowanej inwestycji i przeminie wraz z zakończeniem robót budowlanych. Przedsięwzięcie na tym etapie w niewielkim stopniu wpłynie na stan powietrza atmosferycznego. Mając na uwadze wskazane w KIP potencjalne oddziaływania na etapie realizacji przedsięwzięcia, w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do powietrza, podczas realizacji przedsięwzięcia należy minimalizować pylenie poprzez zmniejszanie prędkości jazdy maszyn budowlanych i samochodów na terenie budowy, zwłaszcza w przypadku poruszania się pojazdów po powierzchniach nieutwardzonych. Materiały sypkie, w tym hałdy zmagazynowanej ziemi oraz kruszyw, należy zabezpieczać przed rozwiewaniem lub zraszać. Ponadto, w celu wyeliminowania wtórnej emisji, należy systematycznie oczyszczać drogi dojazdowe oraz wyjazd z terenu budowy z pyłu i błota.

Jak przedstawia KIP, oddziaływanie akustyczne powodowane przez pracę poszczególnych rodzajów sprzętu budowlanego będzie krótkotrwałe, o charakterze lokalnym i ustąpi po zakończeniu robót. Nie należy spodziewać się przekraczania dopuszczalnych poziomów hałasu w wyniku prowadzenia prac związanych z budową osiedla mieszkalnego. Sprzęt budowlany nie będzie pracować przez cały czas, będzie on załączany i uruchamiany okresowo, w zależności od potrzeb, dlatego w czasie odniesienia równym 8 kolejno po sobie następującym godzinom, realny czas pracy sprzętu jest dużo krótszy. W celu ograniczenia uciążliwości akustycznej należy w trakcie budowy korzystać wyłącznie z maszyn, urządzeń i pojazdów sprawnych technicznie. Prace budowlane stanowiące źródła hałasu o wysokim poziomie mocy akustycznej należy prowadzić wyłącznie w porze dziennej, tj. w godzinach od 6.00 do 22.00. W wyjątkowych przypadkach uzasadnionych technologicznie i organizacyjnie dopuszcza się prowadzenie prac w porze nocnej, pod warunkiem, że nie będą one powodować znaczącego dyskomfortu dla okolicznych mieszkańców.

W fazie realizacji inwestycji przewiduje się wytworzenie odpadów należących do grup 15, 17 oraz 20, w tym m.in. zmieszanych odpadów opakowaniowych, sorbentów i materiałów filtracyjnych, żelaza i stali, kabli, materiałów izolacyjnych oraz odpadów komunalnych. Odpady te będą selektywnie gromadzone i magazynowane w wyznaczonych, oznakowanych miejscach, z zabezpieczeniem przed działaniem zmiennych warunków atmosferycznych oraz przed przemieszczaniem się materiałów poza teren inwestycji, w tym odcieków. Wytwórca odpadów, tj. wykonawca robót budowlanych, zobowiązany jest do przekazywania ich do zagospodarowania uprawnionym podmiotom, zgodnie z zasadą prewencji, mając na celu odzysk i recykling oraz minimalizację ilości odpadów kierowanych na składowiska.

Etap eksploatacji

Powstające ścieki bytowe będą odprowadzane do sieci kanalizacji sanitarnej. Przewiduje się, że średnia dobową ilość ścieków dla całego kompleksu zabudowy mieszkalnej wyniesie około 120 m³. Nie będą wytwarzane ścieki o charakterze przemysłowym. Ścieki bytowe będą odbierane i przekazywane do punktów zlewczych oczyszczalni ścieków przez podmioty posiadające stosowne

uprawnienia. Wody opadowe i roztopowe z dachów budynków oraz powierzchni komunikacyjnych i miejsc postojowych będą odprowadzane do wewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej, a następnie do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej. Przewiduje się dopływ tych wód z terenu osiedla na poziomie około 70 l/s, a z pozostałych terenów – w grunt. Na wypadek awarii przepompowni zaprojektowano kanał obiegowy omijający przepompownię uzbrojony w regulator przepływu, utrzymujący maksymalny przepływ na poziomie 70 l/s.

W dokumentacji wskazano, iż budynki zasilane będą poprzez przyłączenie do istniejącej sieci elektroenergetycznej, na podstawie wydanych technicznych warunków przyłączenia i zawartych na ich podstawie umów przyłączeniowych. Trasy kabli zasilających oraz lokalizacja złącz i węzłów kablowych zostaną zaprojektowane przez przedsiębiorstwo energetyczne. Na terenie, wzdłuż pieszo jezdni oraz ciągów pieszych prowadzących do budynków, projektuje się oświetlenie zewnętrzne parkowe. Szczytowa moc przyłączeniowa na pokrycie zapotrzebowania dla całości kompleksu wyniesie 2160 kW.

Na etapie eksploatacji przedsięwzięcia nie przewiduje się ponadnormatywnych emisji zanieczyszczeń powietrza wynikających z celów grzewczych. Ogrzewanie budynków będzie realizowane poprzez zastosowanie niskoemisyjnych systemów grzewczych – pieców zasilanych gazem ziemnym oraz odnawialnych źródeł energii, takich jak energia słoneczna. Wszystkie elementy systemów grzewczych będą posiadały polskie atesty dopuszczające ich montaż i użytkowanie oraz spełniać obowiązujące normy. Potencjalnym źródłem emisji zanieczyszczeń atmosferycznych może być ruch pojazdów poruszających się po terenie i w rejonie osiedla, jednak nie przewiduje się istotnego wzrostu obciążenia środowiska w tym zakresie, ze względu na lokalizację inwestycji w obrębie istniejącej zabudowy miejskiej.

Jak wskazuje KIP oraz informacjami przedstawionymi w analizie akustycznej z dnia 31.10.2025 r. – w trakcie eksploatacji inwestycji będzie jedynym regularnym źródłem hałasu, w fazie eksploatacji przedsięwzięcia, będą pojazdy mieszkańców, odwiedzających oraz służb obsługujących teren osiedla, np. wywóz odpadów komunalnych. Hałas ten będzie krótkotrwały i nie przekroczy dopuszczalnych norm. Nie przewiduje się znaczącego wzrostu emisji hałasu w stosunku do aktualnego stanu środowiska, co wynika z lokalizacji inwestycji w obszarze miejskim, w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej. Na etapie eksploatacji wyklucza się wystąpienie negatywnych oddziaływań akustycznych, ponieważ nie wystąpią źródła hałasu powodujące ponadnormatywne obciążenie lokalnego klimatu akustycznego. Zgodnie z ww. analizą akustyczną planowania do wykonania kotłownia nie będzie istotnym źródłem hałasu środowiskowego, ponieważ pomieszczenie kotłowni wykonane zostanie w technologii murowanej. Wewnątrz zainstalowane zostaną dwa kotły o poziomie mocy wynoszącym $L_{WA}=55-60\text{dB}$, a pomieszczenie zostanie wyposażone w wentylację grawitacyjną. Nie planuje się umieszczania wentylacji mechanicznej oraz zewnętrznych urządzeń chłodniczych.

W trakcie eksploatacji osiedla przewiduje się powstawanie wyłącznie odpadów komunalnych, powstających w wyniku stałego zamieszkania mieszkańców. Będą to odpady o kodzie 20 03 01 – niesegregowane, zmieszane odpady komunalne. Na jednego mieszkańca zakłada się statystyczną ilość około 355 kg rocznie. Wszystkie odpady będą magazynowane selektywnie, co umożliwi ich późniejszy recykling. Odpady będą gromadzone w odpowiednio przystosowanych, odrębnych pojemnikach ustawionych w wyznaczonych miejscach przy budynkach, z zachowaniem zasad zapobiegających zanieczyszczeniu środowiska. Odbiór odpadów będzie realizowany cyklicznie przez jednostkę wskazaną przez gminę, zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami.

Według kryteriów określonych w rozporządzeniu Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012 r., poz. 463) projektowane budynki są obiektami należącymi do

drugiej kategorii geotechnicznej, a warunki gruntowe w podłożu badanego terenu określa się jako proste. Zgodnie z załączoną opinią geotechniczną projektowane obiekty kubaturowe proponuje się posadzić bezpośrednio na płycie fundamentowej, uwzględniając zaleganie mniej nośnej warstwy czwartej, którą zaleca się uzdatnić. W związku z tym, że teren inwestycji jest generalnie płaski, nie jest planowana jego niwelacja, zatem realizacja projektowanego zagospodarowania nie zmienia naturalnego kierunku spływu wód opadowych. Wody opadowe nie będą odprowadzane na teren działek sąsiednich, ani też w kierunku dróg publicznych.

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 planowanego przedsięwzięcia jest objęty zapisami Uchwały Nr XXXIX/1126/18 Rady Miasta Szczecina z dnia 27 marca 2018 r. (Dz. U. Woj. Zach. z dnia 25 kwietnia 2018 poz. 1904) w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Załom-Kasztanowe” w Szczecinie i zgodnie z nią, znaczna część terenu przedsięwzięcia znajduje się w terenie elementarnym oznaczonym symbolem D.A.2042.MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Teren inwestycji zlokalizowany jest na działce nr 450/4 w obrębie 4197, przy ul. Osiedle Kasztanowe w Szczecinie. W bezpośrednim sąsiedztwie planowanego przedsięwzięcia znajdują się:

- na zachód od działki inwestycyjnej znajduje się droga osiedlowa (teren elementarny D.A.2088.KDW zgodnie z mpzp), a za nią budynki mieszkalne wielorodzinne istniejącego osiedla (jednostki D.A.2040.MW D.A.2041.MW w mpzp),
- od południa działka 450/4 przylega częściowo do drogi osiedlowej (jednostka D.A.2088.KDW zgodnie z mpzp), za którą znajduje się też blok mieszkalny wielorodzinny (jednostka D.A.2039.MW,U) oraz do działki Parafii Rzymskokatolickiej pw. Św. Tomasza Apostoła ze znajdującym się na niej kościołem (jednostka D.A.2044.UK),
- od wschodu (północnego wschodu) teren inwestycji przylega do drogi – ulica Grafitowa (teren elementarny D.A.2088.KDW), a dalej na wschód jest obszar zabudowy jednorodzinnej (jednostki D.A.2052.MN oraz D.A.2053.MN zgodnie z mpzp) – część domów została wybudowana, część stanowią działki w procesie zabudowy,
- południowo-wschodnia część terenu inwestycyjnego przylega do obszaru niezagospodarowanego, ale o dokonanych podziale na działki budowlane (teren elementarny D.A.2043.MN, U zgodnie z mpzp),
- od północy (północnego zachodu) teren inwestycyjny graniczy z drogą lokalną – ul. Jubilerska (teren elementarny D.A.2068.KD.L, którego część znajduje się w północnym fragmencie działki 450/4), a dalej w kierunku północno zachodnim znajduje się obszar ogrodów działkowych (teren elementarny D.A.2063.ZD).

Działka 450/4, zgodnie z powiatową ewidencją gruntów, posiada użytek Bp – zurbanizowane tereny niezabudowane oraz w trakcie zabudowy, a także W (wody). Użytek W obejmuje niewielki fragment działki w jego północno-wschodniej części, o powierzchni około 105 m², stanowiący płytki rów, w którym – zgodnie z KIP – nie obserwowano wody w latach 2024-2025. Zgodnie z załącznikiem nr 1 do KIP – koncepcja zagospodarowania terenu, użytek W nie zostanie zabudowany.

Teren objęty opracowaniem to obszar miejski, nieurządzony, porośnięty roślinnością powstałą na skutek samosiewu – na północy z przewagą dębu i topoli osiki, pozostały teren jest niezadrzewiony. Na przedmiotowym obszarze zinwentaryzowano 60 drzew, w tym 2 w złym stanie zdrowotnym i 1 zamierające. Do wycinek wytypowano 19 drzew wymagających zezwolenia na wycinki, które kolidują z planowanym zagospodarowaniem terenu i pracami budowlanymi.

Prace związane z wycinką drzew powinny być prowadzone poza okresie lęgowym ptaków, tj. od 15 października do 1 marca. W przypadku konieczności prowadzenia prac w sezonie lęgowym należy wykonać kontrolę drzew pod kątem możliwości występowania gniazd ptasich lub innych siedlisk lęgowych ptaków, np. zasiedlonych dziupli maksymalnie 3 dni przed planowaną wycinką. Według załączonego opracowania „Inwentaryzacja zieleni z gospodarką drzewostanem” w zamian za planowane wycinki drzew i usunięcie powierzchni porośniętych przez krzewy, wymagających uzyskania zezwolenia na wycinki, biorąc pod uwagę wartość przyrodniczą, a także dostępne miejsce zapewniające odpowiednie warunki do wzrostu i rozwoju sadzonek oraz wartość krajobrazową i kulturową usuwanych drzew i krzewów, proponuje się wykonanie nasadzeń kompensacyjnych w postaci 19 egzemplarzy drzew. Do nasadzeń zastosowane zostaną rodzime gatunki i odmiany drzew np.: jarząb pospolity, głóg pośredni, jarząb mączny, śliwa wiśniowa, lipa drobnolistna itp.

W celu ochrony drzew nieobjętych wycinką, które mogą być narażone na uszkodzenia podczas prowadzonych prac budowlanych, należy je odpowiednio zabezpieczyć do wysokości pierwszych gałęzi, a wszelkie działania w obrębie systemu korzeniowego wykonywać z dużą ostrożnością, na przykład ręcznie. Nie wolno składować materiałów budowlanych (sypkich, chemicznych i innych) w obrębie rzutu koron drzew (szerokość rzutu korony powiększona o 1 metr), a tymczasowe drogi przejazdu maszyn i środków transportu należy wyznaczać poza zasięgiem koron drzew.

Miejsce planowanego przedsięwzięcia znajduje się poza formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2026 r., poz. 13). Do najbliższych usytuowanych należy ostoja ptasia, obszar Natura 2000 Dolina Dolnej Odry PLB320003, której granica przebiega w odległości ok. 850 m od terenu planowanej zabudowy. Z tego względu wykluczyć należy wystąpienie negatywnych oddziaływań związanych z budową i eksploatacją przedsięwzięcia na cele i przedmioty ochrony wspomnianego obszaru Natura 2000. Funkcjonowanie budynków wraz z towarzyszącą im infrastrukturą w zabudowanej części miasta pozostanie również bez wpływu na układ korytarzy ekologicznych. W granicach obszaru opracowania nie istnieją wartościowe i wymagające szczególnej ochrony elementy naturalne krajobrazu. Dotyczy to zarówno elementów przyrody żywej, jak i elementów nieożywionych. Obecny stan gruntów, jak też zasobów szaty roślinnej, jest charakterystyczny i typowy dla krajobrazu antropogenicznego półnaturalnego, brak jest tu zbiorowisk naturalnych i nieprzekształconych przez człowieka. Planowana zabudowa będzie stanowiła uzupełnienie istniejącego zagospodarowania Osiedla „Kasztanowe”.

Teren inwestycyjny nie stanowi istotnego miejsca rozrodu i stałego bytowania zwierząt. Ma to związek zarówno z cechami samej działki 450/4 jak i jej bezpośredniego otoczenia. Obecne użytkowanie obszaru inwestycji i sąsiedztwa charakteryzuje się znacznym poziom antropopresji, przejawiającej się głównie obecnością ludzi, pojazdów i sporadycznymi oddziaływaniami hałasowymi – są to typowe oddziaływania w rejonie osiedla mieszkaniowego.

Podczas obserwacji prowadzonych przez Inwestora w lipcu i sierpniu 2025 r. na obszarze planowanej inwestycji i jej bezpośrednim sąsiedztwie stwierdzono łącznie 15 gatunków ptaków, z pośród których żaden ze stwierdzonych gatunków ptaków nie widnieje w I załączniku Dyrektywy Siedliskowej, a także nie jest gatunkiem ważnym dla obszaru Natura 2000 Dolina Dolnej Odry (PLB320003).

Bezpośrednio na terenie działki inwestycyjnej obserwowano srokę, gawrona, grzywacza, sierpówkę i kopcuszkę. Nie stwierdzono siedlisk lęgowych ptaków w obrębie działki inwestycyjnej. W buforze 50 m od granic działki stwierdzono obecność grzywacza, sroki, kawki, sójki, kosa, sierpówki, wrony siwej, bogatki oraz modraszki. Ptaki obserwowano blisko istniejącej zabudowy mieszkalnej oraz na infrastrukturze miejskiej, tj. lampie przyulicznej. Bezpośrednio nad terenem inwestycji oraz w jej buforze odnotowano przelatujące kwiczoły, szpaki, gołębie pocztowe, szczygły oraz dymówki.

W związku z charakterem, skalą i przewidywanym oddziaływaniem przedsięwzięcia, realizacja planowanej inwestycji i jej późniejsze funkcjonowanie nie zagrażą 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.

Przedmiotowe przedsięwzięcie, zgodnie z Planem gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry przyjęty rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 16 listopada 2022 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 335), zlokalizowane będzie na obszarze jednolitej części wód podziemnych (JCWPd) o kodzie: o kodzie GW600024 oraz na terenie zlewni Jednolitej Części Wód Powierzchniowych (JCWP) o kodzie RW60001519743929 Kanał Opaskowy. JCWP Kanał Opaskowy (RW60001519743929) to naturalna część wód charakteryzująca się dobrym stanem chemicznym. Nie można dokonać oceny stanu/potencjału z uwagi na brak badań biologicznych w JCWP oraz nie można określić stanu ogólnego z uwagi na brak danych. Zlewnia jest monitorowana. Przedmiotowa JCWP została określona jako zagrożona ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych. Celami środowiskowymi dla ww. JCWP są dobry stan ekologiczny oraz dobry stan chemiczny. Dla ww. JCWP nie zostało ustanowione odstępstwo z art. 4 ust. 4 Ramowej Dyrektywy Wodnej. JCWPd (600024) charakteryzują się dobrym stanem chemicznym i ilościowym. Nie są zagrożone ryzykiem nieosiągnięcia założonych celów środowiskowych. Celami środowiskowymi dla ww. JCWPd są dobry stan chemiczny i dobry stan ilościowy.

Teren projektowanej inwestycji, znajduje się poza strefami ochronnymi ujęć wód i poza obszarami ochronnymi zbiorników wód śródlądowych, jak również poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią. Przedsięwzięcie zlokalizowane jest poza obrębem Głównego Zbiornika Wód Podziemnych. Zgodnie z obowiązującym Planem przeciwdziałania skutkom suszy przyjętym rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 15 lipca 2021 r. (Dz. U. z 2021 r., poz. 1615) przedmiotowe przedsięwzięcie realizowane będzie na obszarze o łącznym zagrożeniu suszą rolniczą, hydrologiczną i hydrogeologiczną: klasa III - silnie zagrożona.

W celu zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed potencjalnym zanieczyszczeniem podczas realizacji przedsięwzięcia należy w trakcie budowy nie dopuszczać do przedostawania się do wód powierzchniowych oraz do ziemi substancji ropopochodnych. Zaplecze budowy należy wyposażać w materiały sorpcyjne służące do neutralizacji ewentualnych wycieków paliwa lub płynów eksploatacyjnych. W przypadku rozlewu substancji niebezpiecznej zanieczyszczony grunt należy niezwłocznie zebrać, a następnie przekazać uprawnionemu podmiotowi do unieszkodliwienia. Inwestycję zarówno w fazie budowy, jak i eksploatacji należy prowadzić w sposób wykluczający pogorszenie stanu wód, przy zastosowaniu środków zapobiegających rozprzestrzenianiu się oraz likwidujących ewentualne zanieczyszczenia powstałe w trakcie jej realizacji. Miejsca składowania materiałów oraz magazynowania odpadów należy zabezpieczyć przed niekorzystnym oddziaływaniem zmiennych warunków atmosferycznych, mogących powodować powstawanie odcieków.

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,
- formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2026 r., poz. 13).

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, teren przedsięwzięcia nie leży w obszarze zagrożonym powodzią.

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 nie zostanie usytuowane w granicach istniejących form ochrony przyrody na terenie działki inwestycyjnej oraz 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 2026 r., poz. 13) 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 450/4 w obrębie 4197 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 wiążą 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 zanieczyszczanie 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. Planowane przedsięwzięcie stanowić będzie kontynuację istniejącego otoczenia, wpisując się w układ zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej, tworząc harmonijną kompozycję z otoczeniem.

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 25 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.: „Zespół zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z zagospodarowaniem terenu Osiedle Kasztanowe działka nr 450/4 obręb Dąbie 197, Szczecin”, 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 tegoż 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 03.02.2026 r., znak: WOŚr-VII.6220.1.4.2025.MM.40, 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 i 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 03.04.2025 r.
 - gotówką nr potwierdzenia
 przelewem na konto
 nr 20 1020 4795 0000 9302 0277 9429
 Umi Szczecin
 Podpis **Z up. PREZYDENTA MIASTA**
 (imię, nazwisko, stanowisko służbowe)
Dorota Młynarczyk
ZASTĘPCA DYREKTORA
Wydziału Ochrony Środowiska



Z up. PREZYDENTA 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 26.02.2026 r., znak: WOŚr-VII.6220.1.4.2025.MM

Charakterystyka planowanego przedsięwzięcia pn.: „Zespół zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z zagospodarowaniem terenu Osiedle Kasztanowe działka nr 450/4 obręb Dąbie 197, Szczecin”, 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 pięciu budynków wielorodzinnych mieszkalnych – niepodpiwniczonych wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną. W ramach przedsięwzięcia planowana jest również budowa 639 miejsc parkingowych.

Realizacja inwestycji będzie odbywać się etapowo. Prawdopodobnie, w pierwszym etapie wybudowane zostaną budynki I oraz II. W etapie drugim zrealizowane zostaną pozostałe budynki. Opcjonalnie dopuszcza się łączną realizację całości inwestycji.

W ramach przedsięwzięcia powstaną również wiaty przeznaczone do gromadzenia odpadów stałych, wewnętrzne sieci: wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej i elektroenergetyczna, oświetlenie terenu, tereny zieleni oraz ogródki przydomowe i plac zabaw z miejscami rekreacyjnymi. Projektowane wiaty śmietnikowe zlokalizowane będą w przestrzeni zamkniętej projektowanymi budynkami mieszkalnymi. Wgląd na wiaty śmietnikowe od strony przestrzeni publicznej będzie tym samym bardzo mocno ograniczony. Dodatkowo wokół projektowanych wiat śmietnikowych zostaną wykonane nasadzenia z zieleni parawanowej w postaci roślinności pnącej zimozielonej dedykowanej do osłaniania wiat gospodarczych oraz murów oporowych i ekranów akustycznych. Do wykonania planowanych nasadzeń zostanie zastosowany bluszcz pospolity – klasyczny (*Hedera helix*). Jest to zimozielony bardzo odporny bluszcz, który bardzo dobrze znosi mróz, cień i wszelkiego rodzaju zanieczyszczenia miejskie.

Bilans terenu:

- powierzchnia działki nr 450/4 obręb 4197 – 3,5192 ha,
- powierzchnia budynków mieszkalnych – do 0,5542 ha,
- zieleń niska (trawa) – 0,6830 ha,
- ogródki przydomowe (trawa) – 0,4714 ha,
- plac zabaw z miejscami rekreacyjnymi (żwir/piasek) – 0,0291 ha,
- chodniki (bruk) – 0,1045 ha,
- pieszo-jezdnia (bruk) – 0,5596 ha,
- miejsca postojowe (bruk) – 0,0389 ha,
- miejsca postojowe płyta ażurowa 50% (bruk) – 0,3883 ha,
- miejsca postojowe płyta ażurowa 50% (zielen) – 0,3883 ha.

Projektuje się 639 miejsc postojowych zlokalizowanych na terenie, w tym:

- 22 miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych,
- 255 sztuk miejsc niezależnych,
- 362 sztuki miejsc zależnych.

Miejsca postojowe zostały zgrupowane w 21 odrębnych skupiskach miejsc postojowych. Pieszo-jezdnia umożliwi dojazd odpowiednim służbom do projektowanych sześciu wiat śmietnikowych. Ciągi pieszo jezdni wraz z układem ciągów pieszych, stanowią wewnętrzny układ komunikacyjny umożliwiający między innymi dojście do drzwi wejściowych projektowanych budynków oraz dojście

placu zabaw z miejscami do rekreacji i wypoczynku oraz z wyznaczonymi miejscami do parkowania rowerów. Zgodnie z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie inwestycji projektuje się również wyznaczone miejsca dla parkowania rowerów w łącznej ilości 110 sztuk.

Realizacja przedsięwzięcia będzie się wiązała z wycinką 19 drzew wymagających zezwolenia na wycinki. Konieczne jest uzyskanie zezwolenia Prezydenta Miasta Szczecin na jej usunięcie, w trybie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2026 r., poz. 13). Planowane jest wykonanie nasadzeń w ilości 100 sztuk rodzimych gatunków i odmian drzew np. dąb szypułkowy, klon pospolity, lipa, brzoza brodawkowata, jawor, głóg jednoszyjkowy, grab zwyczajny, wiąz szypułkowy itp. z czego 19 drzew będzie nasadzone jako nasadzenia zastępcze za usuwane egzemplarze drzew. Planuje się również wykonanie nasadzeń 400 m² krzewów.

Planowana inwestycja w całości zlokalizowana jest w granicach terenu elementarnego D.A.2042.MW. Projektowana w ramach inwestycji infrastruktura techniczna zostanie umieszczona w korytarzach wyznaczonych przez projektowane dojścia i dojazdy, które zostaną urządzone w granicach terenu elementarnego. Planowane do urządzenia dojścia i dojazdy nie będą wydzielane. W ramach projektowanego urządzenia terenu planowane są dojazdy w postaci ciągów pieszo jezdnych z przylegającymi do nich skupiskami miejsc postojowych, pasami zieleni stanowiącymi skrajnie pieszo jezdni oraz ciągami pieszymi w postaci chodników połączonymi z dojściami do budynków, miejsc postojowych, placu zabaw i wiat gospodarczych.

Na etapie eksploatacji przedsięwzięcia zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych odbywać się będzie w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach elementarnych: D.A.2068.KD.L, D.A.2082.KDW, D.A.2088.KDW oraz D.A.2042.MW.

Projektowana sieć wodociągowa zostanie zasilona z istniejącej sieci wodociągowej w terenie elementarnym D.A.2082.KDW. oraz z istniejącej sieci wodociągowej w terenie elementarnym D.A.2068.KD.L.

Studnia przyłączeniowa kanalizacji sanitarnej S1, będącą miejscem odprowadzania ścieków sanitarnych z projektowanego osiedla usytuowana jest na istniejącym kolektorze sanitarnym Ø 200 w terenie elementarnym D.A.2082.KDW. Zaprojektowano grawitacyjną instalację kanalizacji sanitarnej do doprowadzenia ścieków z nowo projektowanych budynków na terenie osiedla.

Wody opadowe i roztopowe z dachów budynków oraz powierzchni komunikacyjnych i miejsc postojowych będą odprowadzane do wewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej, a następnie do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej w terenie elementarnym D.A.2082.KDW. Przewiduje się dopływ tych wód z terenu osiedla na poziomie około 70 l/s, a z pozostałych terenów – w grunt. Na wypadek awarii przepompowni zaprojektowano kanał obiegowy omijający przepompownię uzbrojony w regulator przepływu, utrzymujący maksymalny przepływ na poziomie 70 l/s.

Zaopatrzenie w energię elektryczną odbywać się będzie poprzez przyłączenie do istniejącej sieci elektroenergetycznej, na podstawie wydanych technicznych warunków przyłączenia i zawartych na ich podstawie umów przyłączeniowych, z istniejących energetycznych linii kablowych w terenach elementarnych D.A.2088.KDW oraz D.A.2068.KD.L. Trasy kabli zasilających oraz lokalizacja złącz i węzłów kablowych zostaną zaprojektowane przez przedsiębiorstwo energetyczne. Na terenie, wzdłuż pieszo jezdni oraz ciągów pieszych prowadzących do budynków, projektuje się oświetlenie zewnętrzne parkowe. Szczytowa moc przyłączeniowa na pokrycie zapotrzebowania dla całości kompleksu wyniesie 2160 kW.

Dostęp do teletechnicznej studni czołowej zaprojektowanej w ramach wewnątrz osiedlowej kanalizacji teletechnicznej będzie odbywał się z terenu elementarnego D.A.2082.KDW.

Zgodnie z wydanymi technicznymi warunkami przyłączenia przez PSG Sp. z o.o. zaopatrzenie projektowanych budynków w gaz, odbywać się będzie z istniejącego gazociągu średniego ciśnienia w terenie elementarnym D.A.2088.KDW.

URZĄD MIASTA SZCZECIN
Wydział Ochrony Środowiska
Załącznik do z dnia 26.02.2026r.
Znak: WOŚR - VII 8220 A 4. 2025. MH

.....
podpis
Z up. PREZYDENTA MIASTA

Dorota Młynarczyk
ZASTĘPCA DYREKTORA
Wydziału Ochrony Środowiska

