

D E C Y Z J A
o środowiskowych uwarunkowaniach

Na podstawie art. 71 ust. 2, art. 75 ust. 1 pkt 4 oraz art. 84, art. 85 ust. 1 i ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2026 r., poz. 670), zwanej 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), zwanej dalej „kpa”, po rozpatrzeniu wniosku w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa jedenastu domów jednorodzinnych wolnostojących na działkach nr 33/2 i 33/3, obręb Dąbie 4201 przy ul. Bazylowej, 70-892 w Szczecinie”, złożonego przez Pana Tomasza Pawlaczyka, reprezentowanego przez pełnomocnika Panią Elżbietę Nowak - Krzywańską

s t w i e r d z a m

brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa jedenastu domów jednorodzinnych wolnostojących na działkach nr 33/2 i 33/3, obręb Dąbie 4201 przy ul. Bazylowej, 70-892 w Szczecinie” i jednocześnie określam warunki realizacji i eksploatacji planowanego przedsięwzięcia na środowisko:

1. Prace związane z realizacją inwestycji prowadzić w porze dziennej tj. w godzinach 6:00 - 22:00, z ograniczeniem prowadzenia głośniejszych prac w godzinach wieczornych (18:00 – 22:00).
2. Prace realizacyjne wykonywać z zastosowaniem sprzętu, pojazdów i maszyn w dobrym stanie technicznym, charakteryzujących się niską emisyjnością zanieczyszczeń do powietrza oraz hałasu do środowiska.
3. Teren budowy wyposażać w substancje do neutralizowania wycieków z maszyn i urządzeń, a w miejsca przeznaczone do składowania substancji podatnych na przenikanie do gleby należy położyć materiały izolacyjne.
4. Zaplecze budowy, w tym miejsce składowania materiałów budowlanych i odpadów zrealizować na utwardzonej, zabezpieczonej powierzchni.
5. Podczas trwania prac budowlanych należy nie dopuścić do przedostania się do wód powierzchniowych i ziemi substancji ropopochodnych z maszyn, urządzeń i środków transportu oraz innych substancji szkodliwych, natomiast w przypadku wycieku tych substancji należy zastosować sorbent lub płyn do neutralizacji cieczy ropopochodnych, a zanieczyszczony materiał przekazać do unieszkodliwiania.
6. W trakcie prac budowlanych należy zabezpieczyć wykopy oraz prowadzić ich regularne przeglądy pod kątem obecności w nich zwierząt. W przypadku stwierdzenia uwięzienia zwierząt należy je bezzwłocznie odłowić i przenieść do odpowiedniego dla danego gatunku siedliska, znajdującego się poza zasięgiem oddziaływania inwestycji.
7. Stosować rodzime gatunki roślin w kompozycjach zieleni przydomowych ogrodów.
8. Ścieki bytowe na etapie eksploatacji odprowadzać do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej.
9. Należy racjonalnie gospodarować wodami opadowymi i roztopowymi, w szczególności poprzez: maksymalne ich zagospodarowanie w granicach działki inwestycyjnej, odprowadzanie wód

opadowych do gruntu w sposób niepowodujący jego zanieczyszczenia, niedopuszczenia do odprowadzania wód opadowych na teren działek sąsiednich ani do odbiorników bez wymaganych zgód wodnoprawnych.

10. Inwestycję w fazie budowy 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.

Charakterystyka planowanego przedsięwzięcia stanowi załącznik do niniejszej decyzji.

Uzasadnienie

Pani Elżbieta Nowak - Krzywańska działając w imieniu podmiotu planującego podjęcie realizacji przedsięwzięcia zwany dalej „Podmiotem”, wnioskiem z dnia 02.02.2026 r. wystąpiła o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa jedenastu domów jednorodzinnych wolnostojących na działkach nr 33/2 i 33/3, obręb Dąbie 4201 przy ul. Bazyliowej, 70-892 w Szczecinie”,

Do wniosku załączono:

1. kartę informacyjną przedsięwzięcia, opracowaną przez mgr inż. arch. Elżbietę Nowak - Krzywańską (Szczecin, styczeń 2026 r.) – dalej KIP,
2. potwierdzenie wniesienia opłaty za wydanie decyzji,
3. pełnomocnictwo do występowania w imieniu Podmiotu,
4. potwierdzenie wniesienia opłaty za pełnomocnictwo.

Mając na uwadze, że inwestycja planowana jest do realizacji na terenie Gminy Miasto Szczecin organem właściwym do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach w oparciu o ustalenia wynikające z art. 75 ust. 1 pkt. 4 ustawy ooś jest Prezydent Miasta Szczecin.

Z uwagi na braki formalne organ działając na podstawie art. 64 § kpa wezwał do uzupełnienia wniosku zgodnie z art. 74 ust. 1 ustawy ooś o następujące załączniki:

- podpisaną przez autora kartę informacyjną przedsięwzięcia w formie elektronicznej – w czterech egzemplarzach tj. w jednym egzemplarzu dla organu prowadzącego postępowanie oraz każdego organu opiniującego,
- poświadczoną przez właściwy organ kopię mapy ewidencyjnej, w postaci papierowej lub elektronicznej, obejmującej przewidywany teren, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie, oraz przewidywany obszar, o którym mowa w ust. 3a zdanie drugie,
- mapę, w postaci papierowej oraz elektronicznej, w skali zapewniającej czytelność przedstawionych danych z zaznaczonym przewidywanym terenem, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie, oraz z zaznaczonym przewidywanym obszarem, o którym mowa w ust. 3a zdanie drugie, wraz z wyznaczoną odległością, o której mowa w ust. 3 a pkt 1, w przypadku przedsięwzięć innych niż wymienione w pkt 4 mapę sporządza się na podkładzie wykonanym na podstawie kopii mapy ewidencyjnej, o której mowa w pkt 3,
- wypis z rejestru gruntów lub inny dokument, w postaci papierowej lub elektronicznej, wydane przez organ prowadzący ewidencję gruntów i budynków, pozwalający na ustalenie stron postępowania, zawierający co najmniej numer działki ewidencyjnej oraz, o ile zostały ujawnione: numer jej księgi wieczystej, imię i nazwisko albo nazwę oraz adres podmiotu ewidencyjnego, obejmujący przewidywany teren, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie, oraz obejmujący obszar, o którym mowa w ust. 3a zdanie drugie, z zastrzeżeniem ust. 1a.

W dniu 18.02.2026 r. Podmiot przedłożył uzupełnienie w zakresie zgodnym z wezwaniem organu.

Będąc w posiadaniu wniosku kompletnego pod względem formalnym organ, na podstawie przedłożonej dokumentacji, w oparciu o zapisy art. 74 ust. 3a ustawy ooś określił krąg stron postępowania. Na podstawie mapy z zasięgiem oddziaływania inwestycji oraz mapy ewidencyjnej przedsięwzięcia ustalono, że liczba stron postępowania administracyjnego przekroczyła 10. Wobec powyższego zgodnie z art. 74 ust. 3 ustawy ooś w związku z art. 49 kpa strony były zawiadamiane o czynnościach organu poprzez ogłoszenie informacji w obwieszczeniu publikowanym w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Szczecin oraz udostępnionym na tablicy ogłoszeń w siedzibie organu. Podmiot zawiadamiano bezpośrednio poprzez doręczanie pism zgodnie z art. 39 § 3 kpa.

Przedmiotowe zamierzenie polegać będzie na budowie jedenastu wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną i komunikacyjną. Inwestycja zrealizowana zostanie na działkach nr 33/2 i 33/3 z obrębu 4201 przy ul. Bazylowej w Szczecinie. Powierzchnia działek wynosi 1,3944 ha. Na potrzeby realizacji przedsięwzięcia przekształceniu zostanie poddana cała powierzchnia działek inwestycyjnych. Miejsce realizacji inwestycji zlokalizowane jest w granicach form ochrony przyrody tj. w granicach obszaru Natura 2000 Wzgórza Bukowe PLH320020, a także w otulinie Szczecińskiego Parku Krajobrazowego Puszcza Bukowa. Działki inwestycyjne położone są w terenie, dla którego brak jest obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego miasta.

Wnioskowana inwestycja, zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.) została zaliczona do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, których realizacja zgodnie z art. 71 ust. 2 pkt 2 ustawy ooś wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

W przedmiotowej sprawie organ ustalił, że dla terenu położonego w Szczecinie w rejonie ul. Bazylowej w granicach działek nr 33/2 i 33/3 z obrębu 4201 brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Następnie organ przystąpił do analizy przedłożonej dokumentacji. Po analizie KIP organ stwierdził konieczność uzupełnienia i doprecyzowania jej zapisów. W związku z tym, działając na podstawie art. 50 kpa, wezwał Podmiot do przedłożenia stosownych wyjaśnień i uzupełnień w zakresie:

- jednoznacznego wskazania czy przedmiotowa inwestycja powiązana będzie technologicznie z zabudową jednorodziną realizowaną na sąsiedniej działce nr 33/1 z obrębu 4201,
- opisanie wszystkich elementów wchodzących w zakres planowanego przedsięwzięcia, łącznie z innymi docelowymi przewidywanymi obiektami budowlanymi i infrastrukturą,
- przedstawienia co najmniej jednego wariantu alternatywnego oraz wskazania wariantu najkorzystniejszego dla środowiska,
- opisanie warunków gruntowo – wodnych na terenie inwestycyjnym wraz z przedstawieniem informacji w zakresie wykonania odwodnienia z uwzględnieniem odprowadzania wód z ewentualnego odwodnienia wykopów,
- wskazania statusu, stanu oceny ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych dla jednolitych wód powierzchniowych i podziemnych,
- określenia ilości i rodzajów odpadów generowanych na poszczególnych etapach przedsięwzięcia,
- przedstawienia rozwiązań chroniących środowisko,
- szczegółowego przeanalizowania wpływu przedmiotowego przedsięwzięcia na obszar Natura 2000 Wzgórza Bukowe PLH320020.

W dniu 01.04.2026 r. Podmiot przedłożył wyjaśnienia w zakresie zgodnym z wezwaniem organu.

Na podstawie przedłożonej dokumentacji organ dokonał analizy i ustalił, że przedmiotowa inwestycja polegać będzie na budowie, a następnie eksploatacji 11 wolnostojących budynków mieszkalnych,

jednorodzinnych wraz z towarzyszącą niezbędną infrastrukturą. Przedsięwzięcie zostanie zlokalizowane na terenie działek nr 33/2 i 33/3 obręb 4201. Całkowita powierzchnia obu działek inwestycyjnych wynosi 1,3944 ha. Teren działek inwestycyjnych niegdyś użytkowany był jako sad drzew owocowych, natomiast aktualnie jest ogrodzony i nie znajdują się na jego terenie istniejące zabudowania.

W ramach realizacji inwestycji zaplanowano budowę 11 budynków mieszkalnych posadowionych na ławach fundamentowych. Budynki będą złożone z dwóch kondygnacji (parter i poddasze użytkowe znajdujące się w wysokim dachu). Budynki wykonane zostaną w technologii tradycyjnej. Ściany będą murowane z bloczków ceramicznych lub gazobetonowych na klej, a dachy w konstrukcji drewnianej, krytej dachówką lub blachodachówką. Przed planowanymi budynkami zaprojektowano część frontową z dojazdami i podjazdami do garaży lub wiat na samochody. Dodatkowo zaplanowano realizację niezbędnej infrastruktury technicznej z komunikacją wewnętrzną, instalacją deszczową ze zbiornikami retencyjnymi na deszczówkę oraz wewnętrzną siecią elektroenergetyczną, wodociągową i kanalizacji sanitarnej. W ramach prac inwestycyjnych wykonane zostaną przyłącza do sieci miejskich sieci: elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i telekomunikacyjnej. W ramach realizacji inwestycji planowane jest dodatkowe zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez panele fotowoltaiczne usytuowane na dachach budynków lub panele PV zamontowane na stelażach, na gruncie. Teren od frontu ogrodzony zostanie ażurowym płotem, posadzony zostanie również żywopłot, natomiast pozostały teren ogrodzony będzie siatką leśną na słupach stalowych. Inwestycja zrealizowana zostanie z wykorzystaniem materiałów naturalnych, dodatkowo zastosowana zostanie stonowana kolorystyka elewacji i dachów, nawiązująca do barw naturalnych.

Na etapie realizacji inwestycji wystąpi zapotrzebowanie na surowce, materiały, paliwo oraz energię. Energia i paliwa wykorzystywane będą do zasilania maszyn i urządzeń budowlanych. Prace budowlane prowadzone będą z wykorzystaniem tradycyjnego sprzętu budowlanego, charakterystycznego dla realizacji inwestycji tego typu. Elementy betonowe i żelbetowe realizowane będą przy wykorzystaniu betonu przemysłowego, roboty ciesielskie wykonywane będą z drewna przyciętego na wymiar w specjalistycznym zakładzie. Wykorzystanie wody na etapie realizacji przedsięwzięcia będzie związane z budową wszystkich elementów planowanego przedsięwzięcia i wyniesie średnio do 1 m³/dobę. Na etapie budowy planuje się wykorzystanie przenośnych toalet, wywóz ścieków bytowych obsługiwany będzie przez specjalistyczną firmę.

Na etapie realizacji powstawać będą głównie odpady z grupy 17, obejmujące gruz betonowy, ceglany, odpady z drewna, metalu oraz tworzyw sztucznych z opakowań (17 01 01 - odpady betonu i gruz betonowy, 17 01 05 - złom metalowy, 17 04 08 - kable, 17 03 04 - papa, 17 02 02 - szkło, 17 02 01 - odpady drewniane, 17 05 04 - masy ziemne). Odpady budowlane związane będą z pracami ziemnymi, montażowymi i funkcjonowaniem zaplecza budowy, przy czym na podstawie opinii geotechnicznej zdecydowano o konieczności usunięcia warstwy gleby (Hu) oraz nasypów piaszczystych z częściami organicznymi. Warstwa humusowa zostanie zebrana przed rozpoczęciem prac budowlanych i zabezpieczona przed degradacją, następnie planuje się jej wykorzystanie do ukształtowania i wykończenia terenu wokół budynków. Odpady będą selektywnie zbierane w kontenerach. Posegregowane odpady zostaną wywiezione na składowisko komunalne, skup złomu lub do utylizacji za pośrednictwem wyspecjalizowanej firmy. Przewiduje się możliwość wykorzystania czystego nadmiaru urobku piaszczystego do niwelacji terenu.

Na etapie eksploatacji szacunkowe zapotrzebowanie na wodę dla jednego budynku zamieszkałego przez pięć osób wyniesie 0,75 m³/dobę, natomiast sumarycznie dla jedenastu budynków wyniesie 8,25 m³/dobę. Ścieki bytowe odprowadzane będą do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej w ilości odpowiadającej zużyciu wody tj. Q = 2,15 l/s, 7,73 m³/h, 6,5 m³/d. Odprowadzanie wód deszczowych na obu działkach inwestycyjnych będzie odbywało się poprzez indywidualne systemy zagospodarowania. Zebrana w szczelnych zbiornikach woda deszczowa będzie służyła np. do

podlewania roślinności w obrębie posesji w okresach bezdeszczowych. Szacunkowe zapotrzebowanie na energię elektryczną wyniesie, dla jedenastu budynków, 39 600 kWh/rok. Ciepło dla ogrzewania domów czerpane będzie z miejskiej sieci gazowej za pomocą pieca dwufunkcyjnego z zamkniętą komorą spalania lub z indywidualnych pomp ciepła.

W fazie eksploatacji powstawać będą odpady należące do grupy 20 (odpady komunalne). Wytwarzane odpady zgodnie z regulaminem utrzymania czystości w Szczecinie zbierane będą selektywnie, z podziałem na odpowiednie rodzaje - papier, szkło, metale i tworzywa, biodegradowalne, zmieszane. Następnie odpady będą odbierane przez podmioty posiadające stosowne pozwolenia w tym zakresie.

Po przeprowadzeniu analizy przedłożonej dokumentacji organ zgodnie z art. 64 ust.1 ustawy ooś wystąpił do regionalnego dyrektora ochrony środowiska, organu właściwego do wydania oceny wodnoprawnej oraz organu inspekcji sanitarnej o opinie w sprawie konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia.

W przedmiotowej sprawie organ uzyskał wymagane opinie: Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie, Państwowego Powiatowego Inspektora oraz Dyrektora Zarządu Zlewni w Szczecinie.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Szczecinie w opinii sanitarnej z dnia 20.04.2026 r., znak: ZNS.9022.1.19.2026 nie stwierdził potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia. W uzasadnieniu stanowiska wskazał, że planowana inwestycja nie będzie negatywnie oddziaływać na zdrowie i życie ludzi pod warunkiem zastosowania wszystkich zaplanowanych przez Podmiot rozwiązań technicznych i organizacyjnych.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie w postanowieniu z dnia 13.05.2026 r., znak: WONS.4220.157.2026.IS wyraził opinię, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz sporządzenia raportu. Organ w postanowieniu określił warunki realizacji i eksploatacji planowanej inwestycji, które w całości zostały ujęte w niniejszej decyzji (warunki 1-4, 6-8). Swoje stanowisko organ uzasadnił wskazując, że inwestycja z uwagi na swój charakter, zakres oraz skalę nie wpłynie znacząco na środowisko, a zastosowanie stonowanej kolorystyki elewacji i dachów, nawiązujących do barw natury, w tym również wykonanie nasadzeń zieleni izolacyjnej pozwoli na harmonijne wkomponowanie zabudowy w otaczający krajobraz.

Dyrektor Zarządu Zlewni w Stargardzie PGW WP w piśmie z dnia 18.06.2026 r., znak: ST.ZZŚ.4130.53.3.2026.MM wyraził opinię, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określił warunki realizacji przedsięwzięcia chroniące środowisko gruntowo – wodne. Warunki te zostały uwzględnione w całości przez tutejszy organ w przedmiotowej decyzji (warunki 2,5,9,10). W uzasadnieniu stanowiska wskazał, że przedmiotowa inwestycja nie będzie negatywnie oddziaływać na środowisko wodne i gruntowe, a tym samym nie nastąpi degradacja wód podziemnych i powierzchniowych spowodowana jakimikolwiek zanieczyszczeniami, jak również nie nastąpi pogorszenie stanu ekologicznego i stanu chemicznego JCWP oraz stanu ilościowego i chemicznego JCWPd. Opinia Dyrektora Zarządu Zlewni w Stargardzie PGW WP została wydana po przeprowadzeniu postępowania wyjaśniającego, obejmującego kilkakrotne wezwania do uzupełnienia dokumentacji w zakresie kwalifikacji przedsięwzięcia, gospodarki wodno – ściekowej, ilości i rodzajów generowanych odpadów, ryzyka wystąpienia awarii lub katastrofy naturalnej i budowlanej, jak również rozwiązań chroniących środowisko gruntowo – wodne.

Po przeanalizowaniu przedłożonej w sprawie dokumentacji, odnosząc się do uwarunkowań wynikających z art. 63 ust. 1 ustawy ooś oraz opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie, Dyrektora Zarządu Zlewni w Stargardzie PGW Wody Polskie oraz Państwowego

Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Szczecinie, tutejszy organ mając na uwadze charakter, skalę przedsięwzięcia oraz jego usytuowanie stwierdził, że realizacja planowanej inwestycji i jej późniejsze funkcjonowanie nie zagrazi wartościom przyrodniczym sąsiadujących terenów oraz nie wpłynie negatywnie na zdrowie i życie ludzi, a informacje zawarte w KIP oraz przedłożonych uzupełnieniach w sposób wyczerpujący przedstawiają stan środowiska naturalnego oraz przewidywane oddziaływanie inwestycji na środowisko. Wobec powyższego organ uznał, iż nie będzie zasadnym przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko. Swoje stanowisko organ oparł na podstawie następujących ustaleń.

Planowana inwestycja zrealizowana zostanie na działkach nr 33/2 oraz 33/3 z obrębu 4201 przy ul. Bazyliowej w Szczecinie. Jak wynika z przedłożonej dokumentacji, działki inwestycyjne składają się z gruntów sklasyfikowanych jako sad założony na gruntach ornych (S/RIIIb S/RIVa, S/RIVb). Rzędne terenu położone są na wysokości od 34,7 do 38,2 m n.p.m. W bezpośrednim otoczeniu inwestycji zlokalizowany jest pojedynczy budynek mieszkalny na działce nr 34/1 obręb 4201, budynek mieszkalny z budynkiem gospodarczym na działce nr 38/1 obręb 4201. Ponadto działki inwestycyjne w kierunku północno – zachodnim graniczą z działką nr 33/1 obręb 4201, na której powstają obecnie dwa domy jednorodzinne. Jak wynika z przedłożonej dokumentacji inwestycje nie będą ze sobą powiązane i będą stanowiły dwa odrębne zamierzenia. Dojazd do terenu inwestycyjnego zapewniony zostanie poprzez działkę nr 311/2 obręb 4201 (dr- droga) - ul. Bazyliowa. Teren inwestycyjny stanowi zaniedbany sad, który jest częściowo zadrzewiony starymi drzewami owocowymi i jest ogrodzony starym ogrodzeniem zabezpieczającym przed wtargnięciem zwierzyny, która mogłaby wyrządzić szkody na terenie sadu.

Odnosząc się do lokalizacji terenu inwestycyjnego względem terenów cennych przyrodniczo organ ustalił, że inwestycja zrealizowana zostanie w granicach obszaru Natura 2000 Wzgórza Bukowe PLH320020, także w otulinie Szczecińskiego Parku Krajobrazowego Puszcza Bukowa.

Obszar Natura 2000 Wzgórza Bukowe PLH320020 został zatwierdzony jako obszar mający znaczenie dla Wspólnoty. Przedmiotami ochrony w obszarze są siedliska przyrodnicze: 3150 Starorzecza i naturalne eutroficzne zbiorniki wodne z *Nympheion*, *Potamion*, 6210 Murawy kserotermiczne (*Festuco- Brometea* i ciepłolubne murawy z *Asplenion septentrionalis* *Festucion pallentis*), 6510 Niżowe i górskie świeże łąki użytkowane ekstensywnie (*Arrhenatherion elatioris*), 7140 Torfowiska przejściowe i trzęsawiska (przeważnie z roślinnością z *Scheuchzeria-Caricetea*), 7220 Źródłiska wapienne ze zbiorowiskami *Cratoneurion commutati*, 9110 Kwaśne buczyny (*Luzulo- Fagetum*), 9130 Żyzne buczyny (*Dentario glandulosae* *Fagenion*, *Galio odorati- Fagenion*), 9160 Grąd subatlantycki (*Stellario-Carpinetum*), 9190 Kwaśne dąbrowy (*Quercion robur-petraeae*), 91E0 Łęgi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe (*Salicetum albo-fragilis*, *Populetum albae*, *Alnenion glutinoso-incanae*) i olsy źródłiskowe, 9110 Ciepłolubne dąbrowy (*Quercetalia pubescenti-petraeae*). Do gatunków zwierząt innych niż ptaki, będących przedmiotem ochrony dla danego obszaru należą: skójką gruboskorupowa *Unio crassus*, trzepla zielona *Ophiogomphus cecilia*, zalotka większa *Leucorrhinia pectoralis*, traszka grzebieniasta *Triturus cristatus*, kumak nizinny *Bombina orientalis*, mopek *Barbastella barbastellus*; nocek duży *Myotis myotis* oraz wydra *Lutra lutra*. Dla obszaru, ustanowiono plan zadań ochronnych Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 29 kwietnia 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Wzgórza Bukowe PLH320020 (Zacho. z 2014 r. poz. 1932; zm. Zach. z 2017 r. poz. 3075, zm. Zach. z 2022 r. poz. 6081). Przedmiotowa inwestycja będzie realizowana także w otulinie Szczecińskiego Parku Krajobrazowego Puszcza Bukowa, znajdując się około 800 m od jego granic. Dla Parku obowiązują zapisy Rozporządzenia Nr 10/2005 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 25 maja 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2005 r. Nr 45, poz. 1052). Cele ochrony określono w § 2 rozporządzenia Nr 10/2005 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 25 maja 2005 r. w sprawie Szczecińskiego Parku Krajobrazowego "Puszcza Bukowa" oraz w rozporządzeniu Nr

113/2006 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 22 sierpnia 2006 r. w sprawie ustanowienia Planu ochrony dla Szczecińskiego Parku Krajobrazowego "Puszcza Bukowa" (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2006 r. Nr 95, poz. 1777). Zgodnie z ustaleniami Planu ochrony, do istotnych zagrożeń wewnętrznych i zewnętrznych dla Parku oraz jego otuliny zaliczono m.in. zajmowanie nowych terenów otwartych pod funkcje mieszkaniowe oraz postępującą urbanizację terenów otuliny. Wskazano, iż skutkiem tego rodzaju działań może być w szczególności zmniejszanie powierzchni terenów biologicznie czynnych, przekształcanie ekosystemów i pogorszenie warunków siedliskowych, fragmentacja ekosystemów oraz utrudnianie migracji gatunków wskutek tworzenia nowych barier ekologicznych, synantropizacja flory i fauny, zwiększenie presji antropogenicznej na tereny leśne Parku, a także degradacja walorów krajobrazowych, w tym zaburzenie harmonijnych panoram Wzgórz Bukowych. W Planie ochrony wskazano również postulowane sposoby ograniczania ww. zagrożeń, obejmujące m.in. maksymalne ograniczenie zmian przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, ale tych położonych poza miejską częścią otuliny, przeciwdziałanie rozpraszaniu zabudowy poprzez lokalizowanie nowej zabudowy w obrębie istniejących struktur osadniczych, ograniczanie intensywności zabudowy w otulinie Parku, zachowanie terenów biologicznie czynnych, stosowanie rodzimych gatunków roślin w kompozycjach zieleni terenów zurbanizowanych oraz stosowanie rozwiązań architektonicznych nawiązujących do regionalnych cech krajobrazu kulturowego.

Jak wynika z przedłożonej dokumentacji, w tym również postanowienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie teren planowanej inwestycji, zlokalizowany na działkach nr 33/2 i 33/3 obręb 4201 nie jest związany z obszarami występowania rzadkich gatunków roślin, grzybów ani zwierząt objętych ochroną lub zagrożonych wyginięciem. Projektowana zabudowa mieszkaniowa wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną będzie charakteryzowała się niewielką wysokością i skalą, co pozwoli na harmonijne wpisanie inwestycji w istniejący krajobraz otuliny Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”. Planowana kolorystyka obiektów będzie nawiązywała do barw naturalnych i lokalnych cech krajobrazowych. Przewiduje się również wykonanie nasadzeń zieleni, obejmujących zarówno gatunki ozdobne, jak i rodzime gatunki roślin charakterystyczne dla lokalnego środowiska przyrodniczego. Teren będzie utrzymany w naturalnym charakterze ogrodów wiejskich i miejskich, z wykorzystaniem kwiatowych roślin łąkowych, z gatunkami wysoko miododajnymi. Miododajne krzewy ozdobne, tworzące kępy krzaków w części terenu objętego inwestycją wzbogacą naturalną zieleń. Jak wynika z przedłożonej dokumentacji żywopłoty tworzone z tych krzewów, w tym m.in. ze śnieguliczki białej zapewnią ptakom miejsce bytowania i schronienia oraz będą dodatkową formą izolacji zarówno akustycznej jak i optycznej. Podczas budowy wykonana zostanie wycinka zniszczonych drzew owocowych. Okazy zdrowych drzew owocowych, które nie będą kolidowały z planowaną zabudową pozostaną jako ozdoba nowych ogrodów przydomowych. Planowane rozwiązania, w tym ogrody przydomowe oraz wolne tereny zielone będą się wpisywać w program ochrony obszaru Natura 2000 Wzgórz Bukowe PLH320020 poprzez zachowanie zbliżonego, dotychczasowego ekstensywnego użytkowania użytków zielonych. Dodatkowo w celu zminimalizowania negatywnego oddziaływania na siedliska zwierząt, w tym ograniczenia efektu „łuny” występującego przy oświetleniu o barwie zimnej, zakłócającej bytowanie ptaków, nietoperzy i owadów, zastosowane zostaną oprawy oświetleniowe o niskiej temperaturze barwowej, które skierowane będą w dół. Ponadto w celu zachowania korytarzy ekologicznych dla małych zwierząt wykonane zostaną płoty z prześwitami. Za rozwiązania chroniące środowisko przyrodnicze należy przyjąć również przenoszenie drobnych ssaków i kręgowców z terenu prac do siedlisk o zbliżonych warunkach. Zastosowane rozwiązania zapewnią skuteczne ograniczenie oddziaływań inwestycji do poziomu lokalnego i krótkotrwałego, nie powodując negatywnego wpływu na obszary chronione, w tym cele i przedmiot ochrony obszarów Natura 2000. Uwzględniając powyższe, tutejszy organ podziela stanowisko Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie, zgodnie z którym realizacja inwestycji, a także jej późniejsza eksploatacja nie będą powodować znaczącego negatywnego

oddziaływania na obszary chronione, w tym na siedliska zwierząt i roślin.

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

JCWP Płonia od jez. Płonno do ujścia (RW60001119743299) to naturalna część wód charakteryzująca się słabym stanem ekologicznym, stanem chemicznym poniżej dobrego oraz złym stanem ogólnym. Zlewnia jest monitorowana. Przedmiotowa JCWP została określona jako zagrożona ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych. Celami środowiskowymi dla ww. JCWP są: dobry stan ekologiczny; zapewnienie drożności cieku według wymagań gatunków chronionych, zapewnienie drożności cieku dla migracji gatunków o znaczeniu gospodarczym na odcinku cieku głównego Płonia w obrębie JCWP (dla węgorza europejskiego), stan chemiczny: dla złagodzonych wskaźników [benzo(a)piren(w)] poniżej stanu dobrego, dla pozostałych wskaźników - stan dobry. Termin osiągnięcia celów środowiskowych przedłużono do 2027 r., substancje priorytetowe wprowadzone dyrektywą 2013/39/UE - do 2039 r.

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

Teren projektowanej inwestycji, znajduje się poza strefami ochronnymi ujęć wód i poza obszarami ochronnymi zbiorników wód śródlądowych, jak również poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią. Przedsięwzięcie zlokalizowane jest poza obrębem Głównego Zbiornika Wód Podziemnych.

Na podstawie przeprowadzonej analizy uwzględniającej również opinię Dyrektora Zarządu Zlewni w Stargardzie PGW WP, tutejszy organ ocenił, że przedmiotowa inwestycja zarówno na etapie budowy, jak również późniejszego użytkowania nie będzie negatywnie oddziaływać na elementy jakości wód powierzchniowych i podziemnych i ich składowe, nie będzie stanowiła również przeszkody w osiągnięciu celów środowiskowych. Realizacja przedsięwzięcia nie spowoduje pogorszenia potencjału ekologicznego i stanu chemicznego JCW powierzchniowych oraz stanu ilościowego i chemicznego JCW podziemnych.

Teren przedsięwzięcia położony jest poza: obszarami góorskimi lub leśnymi, obszarami wybrzeży, obszarami uzdrowisk i obszarów ochrony uzdrowiskowej, obszarami przylegającymi do jezior, obszarami wodno - błotnymi, innymi obszarami o płytkim zaleganiu wód podziemnych, w tym siedliskami łągowymi oraz ujściami rzek.

Realizacja inwestycji będzie źródłem emisji zanieczyszczeń do powietrza oraz emisji akustycznej. Głównym źródłem uciążliwości podczas realizacji inwestycji będzie praca maszyn i urządzeń wykorzystywanych podczas prac inwestycyjnych oraz ruch samochodów transportujących materiały budowlane. Na tym etapie wykonywane będą typowe prace budowlane przy pomocy lekkiego sprzętu budowlanego. Zgodnie z treścią informacji przedstawionych w KIP wszelkie uciążliwości powstałe podczas prowadzenia prac inwestycyjnych będą miały charakter lokalny, krótkotrwały i ustaną wraz z zakończeniem prac. Zatem realizacja inwestycji nie będzie powodować znaczącego oddziaływania na stan powietrza, nie dojdzie również do przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu w związku z prowadzonymi pracami. W celu ograniczenia negatywnego oddziaływania na etapie realizacji inwestycji prace budowlane należy prowadzić w porze dziennej tj. w godzinach 6:00 - 22:00, z ograniczeniem prowadzenia głośnych prac w godzinach wieczornych tj. 18:00 - 22:00, z zastosowaniem sprzętu, pojazdów i maszyn w dobrym stanie technicznym, charakteryzujących się niską emisyjnością zanieczyszczeń do powietrza oraz hałasu do środowiska.

Na etapie realizacji inwestycji prace prowadzone będą w sposób zapewniający ochronę środowiska gruntowo – wodnego, jednakże w związku z możliwością potencjalnego wycieku substancji ropopochodnych z pracujących na terenie inwestycyjnym maszyn i urządzeń, podłoże zaplecza budowy należy zabezpieczyć przed ich ewentualnym wyciekami, a w miejsca przeznaczone do składowania substancji podatnych na przenikanie do gleby należy położyć materiały izolacyjne, natomiast zanieczyszczony materiał należy przekazać do unieszkodliwiania. Należy również zaplecze budowy, w tym miejsce składowania materiałów budowlanych i odpadów zrealizować na utwardzonej, zabezpieczonej powierzchni. Zdaniem tutejszego organu realizacja inwestycji zgodnie z warunkami określonymi w przedmiotowej decyzji nie spowoduje znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko gruntowo – wodne.

Podczas eksploatacji inwestycji emisja zanieczyszczeń do powietrza oraz emisja hałasu do środowiska będzie związana głównie z ruchem pojazdów mieszkańców i funkcjonowaniem indywidualnych źródeł ciepła w budynkach, w tym przypadku ogrzewania kominkowego, które będzie stosowane sporadycznie z uwagi na to, że nie będzie stanowiło ono głównego źródła ciepła projektowanych budynków. Zgodnie z informacją wskazaną w KIP, zaprojektowane kominki będą urządzeniami spełniającymi obowiązujące normy emisyjne. Mając na uwadze zakres i skalę planowanej inwestycji należy stwierdzić, że nie będzie ona stanowiła istotnego źródła zanieczyszczeń do atmosfery oraz emisji ponadnormatywnego hałasu.

Należy wskazać, że zarówno na etapie realizacji i podczas eksploatacji nie przewiduje się stosowania urządzeń lub instalacji będących źródłem promieniowania elektromagnetycznego powodującego negatywny wpływ na środowisko przyrodnicze i zdrowie ludzi tj. przekraczającego dopuszczalne poziomy.

Przedmiotowa inwestycja z uwagi na zakres prac oraz skalę nie spowoduje negatywnych zmian klimatu lub ich nasilenia, realizacja inwestycji we wnioskowanym zakresie nie powoduje konieczności podejmowania działań związanych z adaptacją do zmian klimatu. Powyższe stanowisko organ oparł m.in. na zaproponowanych przez Podmiot rozwiązaniach dotyczących realizacji przedsięwzięcia tj. m.in. w zakresie zastosowania dodatkowych nasadzeń zieleni, czy retencjonowania wody.

Planowane przedsięwzięcie z uwagi na swój charakter oraz odległość od najbliższej granicy państwa, wynoszącą ok. 22 km, nie będzie powodować oddziaływania transgranicznego.

Biorąc pod uwagę rodzaj inwestycji i prowadzenie prac budowlanych w prostych warunkach geotechnicznych nie przewiduje się wystąpienia katastrofy budowlanej, a ryzyko wystąpienia katastrofy naturalnej uznano za marginalne. Ewentualne awarie budowlane jak wyciek wody z rurociągu wodociągowego, przeciek rury kanalizacyjnej nie przewiduje się za skutkujące katastrofą naturalną. Ponadto mając na uwadze charakter otoczenia oraz uwzględniając klimat nie stwierdzono prawdopodobieństwa wystąpienia katastrofy naturalnej związanej z wstrząsami sejsmicznymi czy pożarem. Na terenie przedsięwzięcia nie stwierdzono obszarów osuwiskowych. Wykluczono też możliwość wystąpienia oddziaływania związanego z silnymi wiatrami.

Mając na uwadze skalę i zakres planowanego przedsięwzięcia oraz przedstawione w przedmiotowej decyzji rozwiązania minimalizujące wpływ inwestycji na środowisko, uwzględniające stanowiska Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie oraz Dyrektora Zarządu Zlewni w Stargardzie PGW WP, tutejszy organ ocenił, że zarówno realizacja jak i późniejsze funkcjonowanie nowoprojektowanych budynków nie będzie powodować ponadnormatywnego oddziaływania na poszczególne elementy środowiska, w tym również na zdrowie i życie ludzi. Zdaniem tutejszego organu informacje podane w KIP, w tym przedłożonych uzupełnieniach przedstawiły w sposób wystarczający i jednoznaczny dane o stopniu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, w tym na środowisko przyrodnicze, gruntowo - wodne, klimat akustyczny i powietrze atmosferyczne. Z analizy zebranego materiału dowodowego, w tym KIP wynika, iż zasięg jego oddziaływania będzie miał

charakter lokalny. Nie wystąpią również zagrożenia związane z negatywnym oddziaływaniem na obiekty i obszary prawnie chronione.

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

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

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

Przedstawione na etapie postępowania analizy jak i cały materiał dowodowy nie wskazał na konieczność rozszerzenia kręgu stron postępowania wobec powyższego działając zgodnie z art. 10 kpa, pismem znak: WOŚr-VII.6220.1.6.2026.KM z dnia 23.06.2026 r., organ zawiadomił strony postępowania, o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów przed wydaniem przedmiotowej decyzji. W terminie określonym w ww. zawiadomieniu nie wpłynęły żadne uwagi ani wnioski.

Mając powyższe na uwadze organ stwierdził jak w rozstrzygnięciu.

Za wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach uiszczono opłatę skarbową w wysokości 205 zł w dniu 03.02.2026 r.

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 2026 r., poz. 670), decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dołącza się do wniosku o wydanie decyzji o których mowa w art. 72 ust. 1 ww. ustawy, oraz zgłoszenia, o których mowa w art. 72 ust. 1a tej samej ustawy w terminie 6 lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna. Złożenie wniosku lub dokonanie zgłoszenia może nastąpić w terminie 10 lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna, o ile strona, która złożyła wniosek o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, lub podmiot, na który została przeniesiona ta decyzja, otrzymali, przed upływem terminu, o którym mowa w ust. 3, od organu, który wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach w pierwszej instancji, stanowisko, że aktualne są warunki realizacji przedsięwzięcia określone w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach lub postanowieniu, o którym mowa w art. 90 postanowienie w sprawie uzgodnienia warunków realizacji przedsięwzięcia ust. 1, jeżeli było wydane. Zajęcie stanowiska następuje na wniosek uwzględniający informacje na temat stanu środowiska i możliwości realizacji warunków wynikających z decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach lub postanowienia, o którym mowa w art. 90 postanowienie w sprawie uzgodnienia warunków realizacji przedsięwzięcia ust. 1, jeżeli było

wydane. Wniosek, o którym mowa w zdaniu drugim, składa się do organu nie wcześniej niż po upływie 5 lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego pl. Batorego 4, 70-207 Szczecin, za pośrednictwem Prezydenta Miasta Szczecin, wniesione w terminie 14 dni od daty jej doręczenia. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Załącznik:

1. Charakterystyka planowanego przedsięwzięcia zgodnie z art. 82 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2026 r., poz. 670).

Podpisano podpisem elektronicznym
Z up. PREZYDENTA MIASTA
Anetta Kieszowska
DYREKTOR
Wydziału Ochrony Środowiska

Otrzymują:

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

Do wiadomości:

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