

**Załącznik do decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach
z dnia 24.07.2026 r., znak: WOŚr - VII.6220.1.6.2026.KM**

Charakterystyka planowanego 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”, 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 2026 r., poz. 670).

Planowana 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 planowanej inwestycji zaplanowano budowę budynków złożonych z dwóch kondygnacji (parter i poddasze użytkowe znajdujące się w wysokim dachu), posadowionych na ławach fundamentowych. Ściany będą murowane z bloczków ceramicznych lub gazobetonowych na klej, a dachy w konstrukcji drewnianej, krytej dachówką lub blachodachówką. Zgodnie z przedłożoną dokumentacją jeden budynek mieszkalny będzie posiadał:

- powierzchnię użytkową do 223 m²,
- powierzchnię zabudowy do 324 m²,
- kubaturę do 1 660 m³,
- maksymalna wysokość 8,5 m,
- nachylenie połaci dachowej: 25° -5- 45°
- szerokość elewacji frontowej: do ok. 18 m (frontu od drogi wewnętrznej)

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 przez 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 $0,75 \text{ m}^3/\text{dobę}$, sumarycznie dla jedenastu budynków - $8,25 \text{ m}^3/\text{dobę}$. Ilość odprowadzanych ścieków bytowych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej wg zużycia wody wynoszącego $2,15 \text{ l/s}$, $7,73 \text{ m}^3/\text{h}$, $6,5 \text{ m}^3/\text{d}$. 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, $39\,600 \text{ kWh/rok}$. 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.

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