

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 2024 r., poz. 1112 z późn. zm.) zwaną dalej ustawą ooś, w związku z art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r., poz. 572 z późn. zm.), zwany dalej kpa, po rozpatrzeniu wniosku złożonego przez Pana Dawida Henryka Drozda pełnomocnika Inwestora tj. Pani Marzeny Koper w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa zespołu trzech wolno stojących budynków mieszkalnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na działce o nr ewidencyjnym 12/20 obręb 4208”, przy ul. Pod Lasem w Szczecinie

s t w i e r d z a m

brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa zespołu trzech wolno stojących budynków mieszkalnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na działce o nr ewidencyjnym 12/20 obręb 4208”, przy ul. Pod Lasem 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 od 6:00 do 22:00, z ograniczeniem prowadzenia głośnych prac w godzinach wieczornych.
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. 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.
4. Podłoże zaplecza budowy należy zabezpieczyć przed ewentualnym wyciekiem substancji ropopochodnych z urządzeń i maszyn oraz środków transportu, a w miejsca przeznaczone do składowania substancji podatnych na przenikanie do gleby należy położyć materiały izolacyjne.
5. 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.
6. Ścieki bytowe na etapie eksploatacji gromadzić w szczelnych zbiornikach bezodpływowych i regularnie przekazywać do oczyszczalni ścieków. Po wystąpieniu technicznych możliwości należy niezwłocznie podłączyć planowane budynki do sieci kanalizacyjnej.
7. 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, niedopuszczania do odprowadzania wód opadowych na teren działek sąsiednich ani do odbiorników bez wymaganych zgód wodnoprawnych.
8. Źródła ciepła przewidziane do użytkowania na etapie eksploatacji należy użytkować zgodnie z przepisami z zakresu ochrony powietrza. Dopuszcza się stosowanie wyłącznie kotłów

- spełniających określone wymagania i normy.
9. Zakazuje się spalania w kotłach jakichkolwiek odpadów lub paliw innych niż zalecane przez producenta urządzenia.
 10. Materiały opałowe (biomasa, np. pellet, zrębka drzewna) należy magazynować w sposób zabezpieczający je przed zawilgoceniem, pyleniem. Miejsce magazynowania biomasy winno być zadaszone, z utwardzonym, nieprzepuszczalnym podłożem uniemożliwiającym przedostawanie się odcieków do gruntu.
 11. Należy realizować i eksploatować przedsięwzięcie zgodnie z treścią zawartą w karcie informacyjnej przedsięwzięcia.

Charakterystyka planowanego przedsięwzięcia stanowi załącznik do niniejszej decyzji.

Uzasadnienie

Pan Dawid Henryk Drozd działając w imieniu Inwestora, Pani Marzeny Koper wnioskiem z dnia 27.03.2025 r. wystąpił o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa zespołu trzech wolno stojących budynków mieszkalnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na działce o nr ewidencyjnym 12/20 obręb 4208”.

Do wniosku załączono zgodnie z obowiązującymi przepisami:

1. kartę informacyjną przedsięwzięcia, opracowaną przez adw. Dawida Henryka Drozda (Szczecin, 26.03.2025 r.) – dalej KIP,
2. poświadczoną przez właściwy organ kopię mapy ewidencyjnej obejmującej przewidywany teren, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie, oraz przewidywany obszar, o którym mowa w ust. 3a ustawy ooś,
3. mapę z zaznaczonym przewidywanym terenem, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie, oraz z zaznaczonym przewidywanym obszarem, o którym mowa w ust. 3a wraz z wyznaczoną odległością, o której mowa w ust. 3a pkt 1 ww. ustawy,
4. potwierdzenie wniesienia opłaty za wydanie decyzji,
5. pełnomocnictwo do występowania w imieniu Inwestora,
6. potwierdzenie wniesienia opłaty za pełnomocnictwo.

Z uwagi na braki formalne wniosku w postaci jednego egzemplarza karty informacyjnej przedsięwzięcia zapisanej na nośniku elektronicznym, organ mając na uwadze zapisy art. 74 ustawy ooś, działając na podstawie art. 64 kpa wezwał Wnioskodawcę do uzupełnienia braków formalnych w ww. zakresie. W dniu 07.04.2025 r. do tutejszego organu wpłynęły brakujące dokumenty, stanowiące przedmiot uzupełnienia wniosku z dnia 27.03.2025 r.

Tutejszy organ po przeanalizowaniu przedłożonej do wniosku dokumentacji ustalił, iż planowane przedsięwzięcie z uwagi na swój zakres nie wpisuje się w zapisy 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.), wobec powyższego zawiadomieniem z dnia 10.04.2025 r., znak: WOŚr-VII.6220.1.20.2025.KM.2 poinformował strony postępowania o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów stanowiących podstawę do umorzenia przedmiotowego postępowania. Jednakże mając na uwadze, że działka inwestycyjna o nr 12/20 z obrębu 4208 powstała w następstwie podziału działki nr 12/1 z obrębu 4208, dla której Inwestor uzyskał decyzję o warunkach zabudowy nr 214/14 z 08.09.2014 r., znak: WUiAB-V.6730.56.2014.ET obejmującą zabudowę mieszkalną jednorodziną w postaci 16 budynków mieszkalnych wraz z towarzyszącą infrastrukturą, organ pismem z dnia 18.04.2025 r., znak: WOŚr-VII.6220.1.20.2025.KM.3, wezwał Wnioskodawcę do złożenia wyjaśnień w zakresie wskazania czy obie inwestycje będą ze sobą powiązane technologicznie.

W dniu 16.05.2025 r. do tutejszego organu wpłynęło uzupełnienie informacji w zakresie zgodnym z wezwaniem organu. W treści przedmiotowego pisma wskazano, że budynki mieszkalne mogące potencjalnie powstać na działkach sąsiednich nie będą w żaden sposób powiązane technologicznie

Organ przeanalizował ponownie dokumentację przedłożoną w przedmiotowej sprawie i mając wątpliwości co do zapisów o braku powiązania technologicznego planowanej zabudowy z inwestycją polegającą na budowie 16 jednorodzinnych budynków mieszkalnych wraz z towarzyszącą infrastrukturą, pismem z dnia 22.05.2025 r., znak: WOŚr-VII.6220.1.20.2025.KM ponownie wezwał Wnioskodawcę do jednoznacznego wskazania czy dojazd do działki inwestycyjnej nr 12/20 z obrębu 4208 będzie odbywał się z wykorzystaniem działki nr 12/3 obręb 4208, która obsługiwała będzie również dojazd do planowego przedsięwzięcia polegającego na „budowie 16 jednorodzinnych wolno stojących budynków mieszkalnych, budowie drogi wewnętrznej, obiektów urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych do realizacji inwestycji w granicach działki 12/1 z obrębu 4208”.

W dniu 02.06.2025 r. do organu wpłynęło pismo Wnioskodawcy wskazujące, że dojazd do działki inwestycyjnej nr 12/20 z obrębu 4208 będzie odbywał się z wykorzystaniem działki 12/3 z obrębu 4208. Wobec powyższej informacji organ ponownie przeanalizował kwalifikację przedmiotowego przedsięwzięcia i ustalił, że planowana budowa zespołu trzech wolno stojących budynków mieszkalnych wraz z niezbędną infrastrukturą będzie stanowiła rozbudowę inwestycji polegającej na budowie 16 jednorodzinnych wolno stojących budynków mieszkalnych, z uwagi na powiązanie technologiczne obu inwestycji. Następnie działając na podstawie art. 50 kpa wezwał Wnioskodawcę do przedstawienia informacji o planowanym przedsięwzięciu, umożliwiających analizę kryteriów, o których mowa w art. 63 ust. 1 ustawy ooś, w odniesieniu do całości planowanej zabudowy tj. z uwzględnieniem ww. inwestycji i inwestycji aktualnie planowanej. W dniu 27.06.2025 r. do organu wpłynęło uzupełnienie w zakresie wskazanym w wezwaniu organu.

Zgodnie z art. 75 ust. 1 pkt. 4 ustawy ooś - organem właściwym do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jest Prezydent Miasta Szczecin, który na podstawie dostarczonych dokumentów stwierdził co następuje.

W myśl art. 71 ust. 2 ustawy ooś, uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jest wymagane dla planowanych:

- 1) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- 2) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Przedmiotowa inwestycja polegać będzie na budowie trzech wolno stojących budynków mieszkalnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu. Inwestycja zrealizowana zostanie na działce o nr 12/20 z obrębu 4208 o łącznej powierzchni 0,3937 ha. Natomiast na sąsiadujących działkach o nr 14/4, 12/5, 12/6, 12/7, 12/8, 12/9, 12/10, 12/11, 12/12, 12/13, 12/14, 12/15, 12/16, 12/17, 12/18 oraz 12/19 z obrębu 4209 (tereny powstałe po podziale działki nr 12/1 z obrębu 4208), zaplanowano realizację zabudowy mieszkaniowej o łącznej powierzchni około 1,9658 ha. Dojazd do ww. działek odbywał się będzie z drogi wewnętrznej zaplanowanej na działce o nr 12/3 z obrębu 4208 o powierzchni 0,2979 ha, która obsługiwała będzie również dojazd do działek sąsiednich oraz przez którą przebiegać będzie sieć wodociągowa mogąca obsługiwać potencjalnie wznoszone budynki mieszkalne.

Wobec powyższego, powierzchnia planowanego przedsięwzięcia tj. 1,9658 ha wraz z powierzchnią drogi 0,2979 ha oraz powierzchnią przedmiotowego przedsięwzięcia 0,3937 ha wyniesie łącznie około 2,6574 ha.

Planowane przedsięwzięcie zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.), należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i kwalifikowane jest na podstawie:

- § 3 ust. 2 pkt 3 – przedsięwzięcia nieosiągające progów określonych w ust. 1, jeżeli po zsumowaniu parametrów charakteryzujących przedsięwzięcie z parametrami planowanego, realizowanego lub zrealizowanego przedsięwzięcia tego samego rodzaju znajdującego się na terenie jednego zakładu lub obiektu osiągną progi określone w ust. 1
- w związku z:

- § 3 ust. 1 pkt 55 b tiret drugie - zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 2 ha na obszarach innych niż wymienione w tiret pierwsze.

Zgodnie z zapisami art. 80 ust. 2 ustawy ooś organ wydaje decyzję po stwierdzeniu zgodności lokalizacji przedsięwzięcia z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zatem w ramach swojej kompetencji organ uzyskał stanowisko w sprawie powyższego od Wydziału Architektury i Budownictwa Urzędu Miasta Szczecin (pismo z dnia 10.06.2025 r., znak: WAI-B-II.6724.3.97.2025.DD), z którego wynika, że działka nr 12/20 z obrębu 4208 położona w Szczecinie przy ul. Pod Lasem leży na obszarze dla którego brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Będąc w posiadaniu wniosku kompletnego pod względem formalnym organ, na podstawie przedłożonej dokumentacji, określił krąg stron postępowania. Na podstawie mapy z zasięgiem oddziaływania inwestycji oraz mapy ewidencyjnej przedsięwzięcia ustalono, że liczba stron postępowania administracyjnego przekroczyła 10. Wobec powyższego zgodnie 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.

Organ w ramach konsultacji z właściwymi organami, zgodnie z art. 64 ust. 1 ustawy ooś wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Szczecinie, Dyrektora Zarządu Zlewni w Stargardzie PGW WP o opinię w sprawie potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Szczecinie w opinii sanitarnej z dnia 09.07.2025 r., znak: ZNS.9022.1.25.2025 nie stwierdził potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa zespołu trzech wolno stojących budynków mieszkalnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na działce o nr ewidencyjnym 12/20 obręb 4208”. W uzasadnieniu stanowiska wskazał, że na podstawie analizy przedłożonej dokumentacji stwierdził, że przedmiotowe przedsięwzięcie nie będzie negatywnie oddziaływać na zdrowie i życie ludzi pod warunkiem zastosowania wszystkich zaplanowanych przez Inwestora rozwiązań technicznych i organizacyjnych.

Dyrektor Zarządu Zlewni w Szczecinie PGW WP działając na podstawie art. 50 kpa pismem z dnia 11.07.2025 r., znak: ST.ZZŚ.4901.142.2024.OS wezwał Wnioskodawcę do uzupełnienia przedłożonej karty informacyjnej przedsięwzięcia w zakresie:

- określenia statusu, stanu lub potencjału ekologicznego, stanu chemicznego oraz stanu ogólnego, wskazać wyznaczone cele środowiskowe oraz ocenę ryzyka nieosiągnięcia tych celów 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), jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) oraz jednolitej części wód podziemnych (JCWPd) - w obrębie, w którym położony jest teren przedsięwzięcia,
- określenia ilości i rodzaju generowanych odpadów na poszczególnych etapach przedsięwzięcia (realizacji, eksploatacji i likwidacji), sposobu ich gospodarowania oraz ich wpływie na środowisko,
- określenia rodzaju zakwalifikowania ww. przedsięwzięcia zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839),
- określenia ilości i sposobu poboru wody na etapie realizacji przedsięwzięcia,
- określenia ilości wytwarzania i sposobu odprowadzania ścieków na etapie realizacji przedsięwzięcia,
- przedstawienia rozwiązań chroniących środowisko gruntowo - wodne.

Ponadto Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie działając na podstawie art. 50 kpa wezwaniem z dnia 18.07.2025 r., znak: WONS.4220.295.2025.AJ zobowiązał Wnioskodawcę do przedłożenia wyjaśnień i uzupełnień w zakresie :

- jednoznacznego określenia przedmiotu wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, a w przypadku realizacji 19 budynków, zaktualizowania nazwy przedsięwzięcia oraz przedłożenia karty informacyjnej przedsięwzięcia ujednoliconej pod względem danych dotyczących przedsięwzięcia stanowiącego przedmiot postępowania, wraz z aktualnymi załącznikami graficznymi,
- przedstawienia informacji o dotychczasowym sposobie wykorzystywania terenu inwestycji, pokryciu nieruchomości szatą roślinną oraz aktualnym sposobie wykorzystania terenu inwestycyjnego oraz jego sąsiedztwa przez chronione gatunki zwierząt.
- jednoznacznego określenia sposobu odprowadzania ścieków na etapie eksploatacji przedsięwzięcia.

W dniu 05.08.2025 r. do tutejszego organu wpłynęło uzupełnienie informacji w zakresie zgodnym z wezwaniem Dyrektora Zarządu Zlewni w Stargardzie PGW WP, a następnie w dniu 14.08.2025 r. wpłynęły wyjaśnienia i uzupełnienia informacji w związku z wezwaniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie. W związku z powyższym organ ponownie wystąpił do organów opiniujących o opinię w sprawie potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Szczecinie po ponownej analizie przedłożonej dokumentacji swoje stanowisko o braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko podtrzymał pismami z dnia 22.08.2025 r., znak: ZNS.9022.1.25.2025 oraz z dnia 27.08.2025 r., znak: ZNS.9022.1.25.2025.

Dyrektor Zarządu Zlewni w Stargardzie PGW WP w piśmie z dnia 26.08.2025 r., znak: ST.ZZŚ.4901.142.1.2025.OS wyraził opinię, że dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa zespołu trzech wolno stojących budynków mieszkalnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na działce o nr ewidencyjnym 12/20 obręb 4208”, nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, określając jednocześnie warunki realizacji przedsięwzięcia chroniące środowisko gruntowo – wodne. W uzasadnieniu stanowiska wskazał, że przedmiotowa inwestycja zarówno w fazie budowy jak i eksploatacji, 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.

W dniu 05.09.2025 r. do tutejszego organu pismo Dyrektora Zarządu Zlewni w Stargardzie PGW WP informujące, iż po rozpatrzeniu pisma przesłanego w związku z uzupełnieniem na wezwanie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie podtrzymuje swoje stanowisko o braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia, wyrażone w opinii z dnia 26.08.2025 r., znak: ST.ZZŚ.4901.142.2.2025.OS

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie w postanowieniu z dnia 09.09.2025 r., znak: WONS.4220.295.2025.AJ.2 wyraził opinię, że dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa zespołu trzech wolno stojących budynków mieszkalnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na działce o nr ewidencyjnym 12/20 obręb 4208”, nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Jednocześnie określił warunki korzystania ze środowiska podczas realizacji inwestycji. W uzasadnieniu stanowiska wskazał, iż z uwagi na skalę, usytuowanie oraz oddziaływanie przedsięwzięcia na poszczególne komponenty środowiska, nie zachodzi konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Po przeanalizowaniu przedłożonej w sprawie dokumentacji, odnosząc się do uwarunkowań wynikających z art. 63 ust. 1 ustawy ooś oraz do stanowisk Regionalnego Dyrektora Ochrony

Środowiska w Szczecinie, Dyrektora Zarządu Zlewni w Szczecinie PGW Wody Polskie oraz stanowiska 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 zagrozi wartościom przyrodniczym sąsiadujących terenów oraz nie wpłynie negatywnie na zdrowie i życie ludzi, a informacje zawarte w karcie informacyjnej przedsięwzięcia oraz przedłożonych uzupełnieniach w sposób wyczerpujący przedstawiają stan środowiska naturalnego oraz przewidywane oddziaływanie inwestycji na środowisko. Wobec powyższego organ nie stwierdził, iż zasadnym będzie przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko.

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. Odstępując od konieczności przeprowadzenia oceny, tutejszy organ dokonał analizy na podstawie art. 63 ustawy ooś i kierował się następującymi uwarunkowaniami:

I. Rodzajem i charakterystyką przedsięwzięcia.

Planowana inwestycja polegać będzie na budowie trzech wolno stojących budynków mieszkalnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu. Inwestycja zrealizowana zostanie na działce o nr 12/20 z obrębu 4208 o łącznej powierzchni 0,3937 ha. Przedmiotowa działka powstała w następstwie podziału działki 12/1 z obrębu 4208 zgodnie z decyzją z dnia 8 września 2020 r. Dla działki 12/1 wydano decyzję o warunkach zabudowy nr 214/14 z dnia 8 września 2014 r. uwzględniającą zabudowę mieszkalną jednorodziną w postaci 16 budynków z wyłączeniem terenu, który stanowi obecnie działkę 12/20. Inwestycja polegająca na budowie 16 budynków mieszkalnych wraz z towarzyszącą infrastrukturą zrealizowana zostanie na sąsiadujących działkach o nr 14/4, 12/5, 12/6, 12/7, 12/8, 12/9, 12/10, 12/11, 12/12, 12/13, 12/14, 12/15, 12/16, 12/17, 12/18 oraz działce nr 12/19 z obrębu 4209, o łącznej powierzchni 1,9658 ha. Dojazd do działki inwestycyjnej oraz działek sąsiednich odbywał się będzie z drogi wewnętrznej zaplanowanej na działce o nr 12/3 z obrębu 4208 o powierzchni 0,2979 ha, przez którą przebiegać będzie również sieć wodociągowa. Zatem przedmiotowa inwestycja będzie stanowiła rozbudowę inwestycji planowanej na działkach sąsiednich w postaci 16 budynków mieszkalnych.

Powierzchnia zabudowy każdego z trzech budynków zaplanowanych do realizacji w ramach przedmiotowej inwestycji wyniesie do 200 m². Zabudowa będzie posiadała wysokość do 9,0 m do kalenicy oraz od 3,5 do 4,5 m do okapu. Szerokość elewacji frontowej do 19,5 m, natomiast orientacyjna kubatura każdego z budynków wyniesie 1 100 m³. Projektowane budynki będą wolnostojące, budowane metodą tradycyjną. Do obiektów doprowadzone zostaną niezbędne media, takie jak prąd i woda. Jak wynika z przedłożonej dokumentacji, do czasu wystąpienia technicznych możliwości podłączenia do sieci kanalizacyjnej, każdy budynek przyłączony zostanie do zbiornika bezodpływowego.

Faza realizacji

Projektowane budynki będą budowane technologią tradycyjną, metodą gospodarczą. W ramach planowanego przedsięwzięcia przewiduje się głównie przeprowadzenie prac ziemnych, budowlanych oraz montażowych. Na potrzeby realizacji przedmiotowej inwestycji zaplanowano również budowę zjazdu indywidualnego, który wykonany zostanie z betonu asfaltowego oraz kostki brukowanej betonowej, natomiast droga dojazdowa do posesji z kostki brukowej betonowej.

Na etapie realizacji inwestycji wystąpi zapotrzebowanie na surowce, materiały, paliwo oraz energię. Energia i paliwa wykorzystywane będą do zasilania maszyn i urządzeń budowlanych. Na etapie realizacji przedsięwzięcia woda będzie wykorzystywana na cele bytowe pracowników oraz podczas

niektórych prac budowlanych. Zaopatrzenie w wodę na potrzeby budowy i potrzeby bytowe pracowników firmy budowlane realizowane będzie z sieci wodociągowej poprzez projektowane przyłącze. Szacunkowe zapotrzebowanie na wodę wyniesie około 1 000 m³/rok. Na etapie realizacji inwestycji będzie powstawała niewielka ilość ścieków bytowych. Pracownicy korzystać będą z przenośnych toalet typu TOI-TOI, które będą opróżniane przez specjalistyczną, zewnętrzną firmę wywożącą ścieki bytowe. Wody opadowe w trakcie prac budowy będą spływały z placu budowy na grunt w sposób naturalny - infiltracja.

Realizacja inwestycji będzie potencjalnym źródłem emisji akustycznej oraz emisji substancji pyłowych i gazowych do środowiska. Głównym źródłem uciążliwości w tym zakresie będzie głównie 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 o napędzie elektrycznym lub spalinowym. Jednakże jak wskazał autor karty informacyjnej przedsięwzięcia większość prac wykonywana będzie ręcznie. Zgodnie z treścią informacji przedstawionych w karcie informacyjnej przedsięwzięcia 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 od 6:00 do 22:00, z ograniczeniem prowadzenia głośniejszych prac w godzinach wieczornych, przy użyciu sprzętu, pojazdów i maszyn w dobrym stanie technicznym, charakteryzujących się niską emisyjnością zanieczyszczeń do powietrza oraz hałasu do środowiska.

Podczas prac inwestycyjnych powstawać będą odpady głównie z grupy 15, 17 i 20. Powstające odpady będą magazynowane w sposób selektywny w wyznaczonych, oznaczonych miejscach, a następnie będą przekazywane odbiorcom posiadającym wymagane prawem zezwolenia w tym zakresie. Natomiast masy ziemne powstające podczas prowadzenia wykopów zostaną wykorzystane do zasypywania wykopów, a ich nadmiar wykorzystany zostanie do wyrównania nierówności terenu poprzez plantowanie powierzchniowe.

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 wyciekiem, a w miejsca przeznaczone do składowania substancji podatnych na przenikanie do gleby należy położyć materiały izolacyjne, natomiast zanieczyszczony materiał należy przekazać do unieszkodliwiania. Jak wynika z przedłożonej dokumentacji realizacji inwestycji nie przyczyni się w żaden sposób do zanieczyszczenia i degradacji wód powierzchniowych i podziemnych. W celu ograniczenia zasięgu okresowego depresjonowania zwierciadła wód podziemnych w przypadku konieczności odwodnienia wykopów budowlanych zastosowana zostanie technologia igłofiltrów. Realizacja przedmiotowego przedsięwzięcia nie wpłynie na układ sieci hydrograficznej w granicach gminy, a właściwie prowadzona gospodarka ściekowa i opadowa nie zagrazi jakości tych wód. Mając powyższe na uwadze należy stwierdzić, że realizacja inwestycji nie spowoduje negatywnego oddziaływania na środowisko gruntowo – wodne.

Etap eksploatacji

Jak wynika z karty informacyjnej przedsięwzięcia na etapie użytkowania wystąpi zapotrzebowanie na energię, wodę oraz biomasę potrzebną do wytworzenia energii cieplnej dla każdego z budynków. Szacunkowe zapotrzebowanie na energię elektryczną na cele gospodarstw domowych dla jednego budynku wyniesie 12 000 kWh rocznie z mocą połączeniową w wysokości 16 kW. Zapotrzebowanie na biomasę wyniesie 2 tony rocznie, dla jednego budynku. Na etapie eksploatacji przedsięwzięcia woda dostarczana będzie z sieci wodociągowej. Zgodnie z informacją przedstawioną przez

Wnioskodawcę w najbliższej okolicy brak jest technicznych możliwości podłączenia inwestycji do sieci kanalizacyjnej, a wieloletni plan rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych na lata 2025 – 2028, będących w posiadaniu Zakładu Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o. o. w Szczecinie, nie przewiduje budowy kanalizacji sanitarnej w rejonie planowanej inwestycji. Wobec powyższego aby spełnione zostały obowiązki właścicieli nieruchomości w odniesieniu do gospodarki ściekowej wynikające z zapisów art. 5 ust. 1 pkt 2, 3a oraz 3b ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2025 r., poz. 733) ścieki sanitarne będą odprowadzane do trzech szczelnych zbiorników bezodpływowych (dla każdego budynku przewidziano odrębny zbiornik o pojemności do 10 m³). Jednakże, po wystąpieniu technicznych możliwości należy niezwłocznie podłączyć planowane budynki do sieci kanalizacyjnej. Na etapie eksploatacji inwestycji nie będą powstawały ścieki technologiczne. Wody opadowe i roztopowe będą zagospodarowane na terenie działki, opcjonalnie można je będzie gromadzić w planowanym zbiorniku retencyjnym i wykorzystywać do podlewania. W celu ograniczenia negatywnego wpływu planowanej inwestycji na stosunki wodne w obrębie działki oraz w jej sąsiedztwie, 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, niedopuszczenie do odprowadzania wód opadowych na teren działek sąsiednich ani do odbiorników bez wymaganych zgód wodnoprawnych.

Na etapie eksploatacji inwestycji nie przewiduje się występowania znaczących emisji hałasu oraz zanieczyszczeń do powietrza. Emisja hałasu ograniczy się do okresowej pracy urządzeń technicznych w tym np. kotłów, pom ciepła, wentylatorów. Źródłem hałasu na tym etapie będzie również ruch samochodów osobowych, jednakże natężenie hałasu nie będzie przekraczać dopuszczalnych poziomów określonych w przepisach w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku i nie będzie powodować uciążliwości dla terenów sąsiednich.

Podczas eksploatacji inwestycji emisja zanieczyszczeń do powietrza będzie związana głównie z funkcjonowaniem indywidualnych źródeł ciepła w budynkach i ruchem pojazdów mieszkańców. Mając na uwadze zakres i skalę planowanej inwestycji należy stwierdzić, że nie będzie ona stanowiła istotnego źródła zanieczyszczeń do atmosfery. Jednakże w celu ograniczenia emisji pyłów i gazów do powietrza źródła ciepła przewidziane do użytkowania na etapie eksploatacji należy użytkować zgodnie z przepisami z zakresu ochrony powietrza, w tym należy stosować wyłącznie kotły spełniające określone wymagania i normy. Ponadto zakazuje się spalania w kotłach jakichkolwiek odpadów lub paliw innych niż zalecane przez producenta urządzenia, a materiały opałowe (biomasa, np. pellet, zrębka drzewna) należy magazynować w sposób zabezpieczający je przed zawilgoceniem, pyleniem.

Podczas użytkowania przedsięwzięcia będą powstawać głównie odpady komunalne z grupy 20, pochodzące z normalnego użytkowania budynków mieszkalnych. Przewiduje się, że w każdym z projektowanych budynków powstanie około 1 000 kg odpadów komunalnych rocznie. Powstałe odpady będą magazynowane selektywnie w odpowiednio przystosowanych pojemnikach, ustawionych w wyznaczonych miejscach przy budynkach. Będą one cyklicznie odbierane przez podmiot posiadający uprawnienia w tym zakresie.

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 planowanej inwestycji położony jest w odległości około 850 m od autostrady A6, 70 m od cieków Chelszcząca, poza zwartą zabudową. Najbliższe osiedle domów jednorodzinnych – osada pod lasem oddalone jest o niespełna 500 m w kierunku pn. – wsch. od działki inwestycyjnej. Omawiany teren położony jest na obszarze, na którym wytyczone są działki budowlane, na kilku z nich trwają obecnie prace budowlane. Działka inwestycyjna jest niezagospodarowana i porośnięta roślinnością niską. Dane zawarte w *Waloryzacji przyrodniczej województwa zachodniopomorskiego* (BKP, Szczecin

2010) wskazują, że teren planowanego przedsięwzięcia stanowi część rozległego płatu siedliska przyrodniczego o kodzie 6510 Niżowe i górskie świeże łąki użytkowane ekstensywnie *Arrhenatherion elatioris*. Niemniej jednak aktualne dane przyrodnicze, sporządzone na potrzeby niniejszego postępowania nie potwierdzają powyższego faktu. Zgodnie z przedłożonym uzupełnieniem, w dniu 08.08.2025 r. przeprowadzono wizję terenową obszaru inwestycyjnego wraz z buforem 100 m. Stwierdzono, że wśród traw dominującym gatunkiem jest rajgras wyniosły *Arrhenatherum elatius*, który jest rośliną wskaźnikową dla siedliska 6510. Zinwentaryzowano również wiechlinę łąkową *Poa pratensis*, kostrzewę łąkową *Festuca pratensis*, życicę twałą *Lolium perenne*, wiechlinę roczną *Poa annua*, kostrzewę czerwoną *Festuca rubra*, kłosówkę wełnistą *Holcus lanatus*. W runi występują: dziewanna pospolita *Verbascum nigrum*, szczaw rozpierzchły *Rumex thyrsiflorus*, dziurawiec zwyczajny *Hypericum perforatum*, nawłóć kanadyjska *Solidago canadensis*, konyza kanadyjska *Conyza canadensis*. Podczas przeprowadzonych oględzin nie stwierdzono występowania gatunków charakterystycznych dla ww. siedliska, np. tj. kupkówka pospolita *Dactylis glomerata*, stokłosa miękka *Bromus hordoraceus*. W runi nie zaobserwowano występowania wysokich bylin z rodziny baldaszkowatych *Apiacea*. W związku z powyższym należy uznać, że zinwentaryzowana roślinność nie wykazuje cech umożliwiających uznanie ich za płat siedliska przyrodniczego o kodzie 6510. Na terenie działki inwestycyjnej oraz w jej bezpośrednim sąsiedztwie nie występują drzewa oraz krzewy.

Na terenie działki inwestycyjnej oraz w jej bezpośrednim otoczeniu zaobserwowano gatunki charakterystyczne dla otwartych terenów rolniczych, tj. skowronek polny, pliszka siwa, trznadel zwyczajny, jaskółki. Zaobserwowano również przeloty myszołowa. Na obszarze opracowania nie stwierdzono przedstawicieli płazów i gadów oraz dużych ssaków. W obszarze inwestycji oraz w jego sąsiedztwie brak jest zbiorników wodnych, cieków oraz obszarów podmokłych mogących stanowić potencjalne siedliska herpetofauny. Tereny łąk stanowią dogodne miejsce występowania gryzoni o czym świadczy obecność drobnych norek. W celu ograniczenia negatywnego wpływu etapu realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia na drobne zwierzęta (przede wszystkim herpetofauna i drobne ssaki), w trakcie prac budowlanych należy zabezpieczyć wykopy oraz prowadzić ich regularne przeglądy pod kątem obecności w nich zwierząt. Natomiast w przypadku stwierdzenia uwięzienia zwierząt należy je bezzwłocznie odłowić i przenieść do odpowiedniego dla danego gatunku siedliska, znajdującego się poza zasięgiem oddziaływania inwestycji.

Odnosząc się do lokalizacji terenu inwestycyjnego względem obszarów przyrodniczo cennych ustalono, że miejsce realizacji przedsięwzięcia znajduje się poza formami ochrony przyrody określonymi w art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r., poz. 1478 ze zm.). Najbliższe obszary chronione to obszar mający znaczenie dla wspólnoty Wzgórza Bukowe PLH320020 oraz obszar ochrony ptaków Dolina Dolnej Odry PLB320003, znajdujące się w odległości kolejno około 2 km i 2,6 km od terenu inwestycyjnego. Celem utworzenia ww. obszarów jest ochrona populacji dziko występujących gatunków ptaków oraz utrzymanie ich siedlisk w niepogorszonej formie, ochrona siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk chronionych gatunków. Biorąc pod uwagę odległość od ww. form ochrony przyrody, jak również rodzaj planowanych działań, ich zakres oraz uwarunkowania przyrodnicze terenu inwestycji uznano, że realizacja przedsięwzięcia nie wpłynie negatywnie na cele oraz przedmioty ochrony ww. obszarów.

Teren inwestycyjny znajduje się poza granicami obszarów chronionych ze względu na wyróżniający się krajobraz, tj. park krajobrazowy, obszar chronionego krajobrazu lub zespół przyrodniczo-krajobrazowy.

Przedsięwzięcie nie znajduje się na terenie przylegającym do jezior i cieków, obszarów wodno-błotnych i terenów górskich, obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych oraz uzdrowisk i obszarów ochrony uzdrowiskowej.

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

N

(JCWPd) o kodzie GW600024 oraz na terenie zlewni Jednolitej Części Wód Powierzchniowych (JCWP) o kodzie RW6000101974349 Chęlszcząca.

JCWP Chęlszcząca (RW6000101974349) to silnie zmieniona część wód charakteryzująca się umiarkowanym potencjałem 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 potencjał ekologiczny, zapewnienie drożności cieku dla migracji ichtiofauny o ile jest monitorowany wskaźnik diadromiczny D, 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.

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.

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

Na etapie realizacji przedsięwzięcia, w miejscach prowadzenia robót budowlanych dojdzie do krótkotrwałego pogorszenia walorów krajobrazowych na skutek obecności maszyn budowlanych, środków transportu, składowania materiałów wykorzystywanych w trakcie budowy, rozkopania warstwy gleby. Jednakże mając na uwadze to, iż w granicach terenu inwestycyjnego nie istnieją wartościowe i wymagające szczególnej ochrony elementy przyrody ożywionej, jak i elementów nieożywionych, realizacja przedsięwzięcia nie wpłynie negatywnie na walory krajobrazowe terenów sąsiadujących.

W czasie realizacji inwestycji wystąpią uciążliwości w zakresie emisji hałasu, jednak oddziaływanie źródeł emitujących ponadnormatywne dźwięki będzie ograniczone do terenu, na którym będą prowadzone prace i zakończy się z chwilą zakończenia prac budowlanych. Na etapie eksploatacji przedsięwzięcia źródłem emisji hałasu do środowiska będą samochody osobowe. Z uwagi na skalę i charakter inwestycji emisja hałasu nie spowoduje znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko ani przekroczenia obowiązujących standardów jakości środowiska.

Zdaniem tutejszego organu informacje podane w karcie informacyjnej przedsięwzięcia oraz uzupełnieniach do karty 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. Określona została również skala tych oddziaływań oraz sposoby ich ograniczenia. Z analizy zebranego materiału dowodowego, w tym karty informacyjnej przedsięwzięcia wynika iż realizacja przedsięwzięcia nie wpłynie znacząco negatywnie na istniejący krajobraz. Podczas realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia nie wystąpią zagrożenia związane z negatywnym oddziaływaniem na obiekty i obszary prawnie chronione oraz na zdrowie i życie ludzi.

Planowana inwestycja nie znajduje się na terenie obszarów wybrzeży i obszarów górskich, obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych, lasów oraz uzdrowisk i obszarów ochrony uzdrowiskowej. Nie przewiduje się wpływu przedsięwzięcia na zabytki, stanowiska archeologiczne, dobra kultury objęte ochroną oraz pomniki przyrody ożywionej i nieożywionej. Planowana inwestycja nie będzie oddziaływać na krajobraz kulturowy.

Mając na uwadze rodzaj i zastosowane technologie nie przewiduje się wystąpienia katastrofy naturalnej i budowlanej zarówno na etapie realizacji jak i funkcjonowania planowanego

przedsięwzięcia. Należy również podkreślić, że planowane przedsięwzięcie z uwagi na swój charakter, lokalizację i jedynie lokalne oddziaływanie na środowisko nie będzie powodować oddziaływania transgranicznego.

Należy również wskazać, że zarówno na etapie budowy 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 jego relatywnie niewielką skalę nie spowoduje negatywnych zmian klimatu lub ich nasilenia i w takim zakresie nie wystąpi konieczność podejmowania działań związanych z adaptacją do zmian klimatu.

Przedmiotowa inwestycja, zarówno w fazie budowy jak i eksploatacji, nie będzie negatywnie oddziaływać na elementy jakości wód powierzchniowych i ich składowe, nie będzie stanowiła również przeszkody w osiągnięciu celów środowiskowych, pod warunkiem zastosowania wszystkich zaplanowanych przez Inwestora rozwiązań technicznych i organizacyjnych chroniących środowisko gruntowo - wodne.

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 oos, kierując się usytuowaniem, charakterem, rodzajem i skalą oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko oraz deklarowanymi przez Inwestora 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 Szczecinie PGW WP oraz stanowisko Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Szczecinie. Ponadto przez tutejszy organ zostały nałożone dodatkowe warunki dla realizacji i eksploatacji planowanego przedsięwzięcia.

Tutejszy organ stwierdził, iż przedsięwzięcie z uwagi na swój rodzaj i charakter, miejsce lokalizacji oraz deklarowane przez Inwestora do zastosowania rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne nie będzie w sposób znaczący oddziaływać na poszczególne elementy środowiska, a eksploatacja przedsięwzięcia nie spowoduje przekroczeń standardów emisyjnych i standardów jakości środowiska. Przedsięwzięcie nie będzie miało wpływu na tereny chronione, w tym na obszary Natura 2000.

Działając zgodnie z art. 10 kpa, pismem znak: WOŚr-VII.6220.1.20.2025.KM.33 z dnia 11.09.2025 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.

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 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 2024 r., poz. 1112 z późn. zm.).

Uiszczona opłata skarbową w kwocie 205 zł.
dnia 21.03.2015 r.

- gotówką - nr pokwitowania
przelewem na konto:
nr 20 1025 4795 0000 9302 0277 9429
UM Szczecin

Podpis
(imię i nazwisko stanowisko i funkcje)

Z up. PREZYDENTA MIASTA

**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 WOŚr- a/a.

Do wiadomości:

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

**Załącznik do decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach
z dnia 09.10.2025 r., znak: WOŚr - VII.6220.1.20.2025.KM**

Charakterystyka planowanego przedsięwzięcia pn.: „Budowa zespołu trzech wolno stojących budynków mieszkalnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na działce o nr ewidencyjnym 12/20 obręb 4208”, przy ul. Pod Lasem 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.).

Planowana inwestycja polegać będzie na budowie trzech wolno stojących budynków mieszkalnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu. Inwestycja zrealizowana zostanie na działce o nr 12/20 z obrębu 4208 o łącznej powierzchni 0,3937 ha. Przedmiotowa działka powstała w następstwie podziału działki 12/1 z obrębu 4208 zgodnie z decyzją z dnia 8 września 2020 r. Dla działki 12/1 wydano decyzję o warunkach zabudowy nr 214/14 z dnia 8 września 2014 r. uwzględniającą zabudowę mieszkalną jednorodzinną w postaci 16 budynków z wyłączeniem terenu, który stanowi obecnie działkę 12/20. Inwestycja polegająca na budowie 16 budynków mieszkalnych wraz z towarzyszącą infrastrukturą zrealizowana zostanie na sąsiadujących działkach o nr 14/4, 12/5, 12/6, 12/7, 12/8, 12/9, 12/10, 12/11, 12/12, 12/13, 12/14, 12/15, 12/16, 12/17, 12/18 oraz działce nr 12/19 z obrębu 4209, o łącznej powierzchni 1,9658 ha. Dojazd do działki inwestycyjnej oraz działek sąsiednich odbywał się będzie z drogi wewnętrznej zaplanowanej na działce o nr 12/3 z obrębu 4208 o powierzchni 0,2979 ha, przez którą przebiegać będzie również sieć wodociągowa. Zatem przedmiotowa inwestycja będzie stanowiła rozbudowę inwestycji planowanej na działkach sąsiednich w postaci 16 budynków mieszkalnych.

Powierzchnia zabudowy każdego z aktualnie projektowanych trzech budynków zaplanowanych do realizacji w ramach przedmiotowej inwestycji wyniesie do 200 m². Zabudowa będzie posiadała wysokość do 9,0 m do kalenicy oraz od 3,5 do 4,5 m do okapu. Szerokość elewacji frontowej do 19,5 m, natomiast orientacyjna kubatura każdego z budynków wyniesie 1 100 m³. Projektowane budynki będą wolnostojące, budowane metodą tradycyjną. Do obiektów doprowadzone zostaną niezbędne media, takie jak prąd i woda. Jak wynika z przedłożonej dokumentacji, do czasu wystąpienia technicznych możliwości podłączenia do sieci kanalizacyjnej, każdy budynek przyłączony zostanie do zbiornika.

Projektowane budynki będą budowane technologią tradycyjną, metodą gospodarczą. W ramach planowanego przedsięwzięcia przewiduje się przeprowadzenie następujących robót:

- usunięcie warstwy ziemi (humusu),
- wykopy pod fundamenty,
- wykonanie ław i stopów fundamentowych,
- wykonanie ścian fundamentowych,
- wykonanie ścian nośnych zewnętrznych,
- wykonanie ścian nośnych wewnętrznych,
- wykonanie stropów,
- wykonanie wieńców,
- wykonanie kominów wentylacyjnych,
- wykonanie konstrukcji dachu (wieżba),
- pokrycie dachu,
- rynny,
- rynny spustowe.

Projektowane przedsięwzięcie na etapie jego realizacji będzie potencjalnym źródłem emisji substancji pyłowych i gazowych do środowiska oraz emisji akustycznej. Głównym źródłem emisji w tym zakresie będzie praca maszyn i urządzeń wykorzystywanych podczas prac inwestycyjnych oraz ruch środków transportu realizujących dostawy materiałów budowlanych. Będą to jednakże emisje o charakterze krótkotrwałym, przejściowym, które ustaną wraz z zakończeniem prac, a zastosowane przez Inwestora rozwiązania chroniące środowisko w tym zakresie, zminimalizują powyższe oddziaływania tak, że faza realizacji przedsięwzięcia nie będzie miała negatywnego wpływu na środowisko oraz życie i zdrowie ludzi.

Na etapie eksploatacji przedmiotowa inwestycja będzie potencjalnym źródłem emisji zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego oraz hałasu. Źródłem emisji hałasu do środowiska na etapie eksploatacji przedsięwzięcia będą samochody osobowe. Emisja substancji gazowych spowodowana będzie ruchem samochodowym na terenie zabudowy oraz ogrzewaniem budynków. Emisje w tym zakresie nie spowodują znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko. W fazie eksploatacji powstawać będą odpady komunalne pochodzące z normalnego użytkowania budynków mieszkalnych. Odpady będą gromadzone selektywnie w wyznaczonych pojemnikach, a następnie odbierane przez uprawniony podmiot posiadający stosowane zezwolenia.

Planowane przedsięwzięcie z uwagi na swój charakter i lokalizację nie będzie powodować oddziaływania transgranicznego. Na etapie budowy 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 jego relatywnie niewielką skalę nie spowoduje negatywnych zmian klimatu lub ich nasilenia i w takim zakresie nie wystąpi konieczność podejmowania działań związanych z adaptacją do zmian klimatu.

URZĄD MIASTA SZCZECIN
Wydział Ochrony Środowiska
Załącznik do z dnia 09.10.2025 r.
Znak: WOŚR - VII 0210.1.10.2025.114

Z up. PREZYDENTA MIASTA

Dorota Młynarczyk
ZASTĘPCA DYREKTORA
Wydziału Ochrony Środowiska