

DECYZJA
o środowiskowych uwarunkowaniach
bez przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko

Na podstawie art. 71 ust. 2 pkt 2, art. 75 ust. 1 pkt. 4, art. 80 ust. 2, art. 84 oraz art. 85 ust. 1, ust. 2 pkt 2 i 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 (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1029), a także § 3 ust. 1 pkt 58b Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t. j. Dz. U. z 2019 r. Poz. 1839), w związku z art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2000, 2185), **po rozpatrzeniu wniosku Inwestora: Gamma Sp. z o.o. S.K. z siedzibą przy ul. Jasia i Małgosi 3/1, 83-110 Tczew** w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko pod nazwą:

**„Garaże podziemne oraz parkingi samochodowe naziemne
wraz z towarzyszącą infrastrukturą na potrzeby planowanej inwestycji
polegającej na budowie zespołu zabudowy mieszkalno-usługowej”**

orzeka się

- I. stwierdzić brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie 6 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi dla samochodów osobowych w ilości ok. 220 miejsc postojowych (w 6 garażach) oraz budowie ok. 80 naziemnych miejsc parkingowych. Inwestycja zlokalizowana będzie w Tczewie na terenie działek geodezyjnych nr 232/2, 227/8, 228/2 w obrębie 6 przy ul. Gdańskiej i ul. Południowej.
- II. Określić następujące warunki i wymagania dotyczące ochrony środowiska na etapie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia:
 1. wycinkę drzew i krzewów kolidujących z przedsięwzięciem prowadzić poza okresem lęgowym ptaków, tj. poza okresem od 1 marca do 15 października; dopuszcza się prowadzenie prac w ww. okresie po przeprowadzeniu wizji terenowej, wykonanej przez specjalistę ornitologa, stwierdzającej iż przedmiotowy teren nie jest wykorzystywany przez chronione gatunki ptaków jako miejsce gniazdowania, co należy potwierdzić wpisem w dokumentacji budowlanej;
 2. prace budowlane prowadzić poza okresem lęgowym większości ptaków tj. poza okresem od 1 marca do 31 sierpnia; dopuszczalne jest prowadzenie prac w ww. okresie, pod warunkiem przeprowadzenia wizji terenowej poprzedzającej te prace oraz po potwierdzeniu przez specjalistę ornitologa, iż przedmiotowy teren nie jest wykorzystywany przez chronione gatunki ptaków jako miejsce gniazdowania, co należy potwierdzić wpisem w dokumentacji budowlanej;
 3. wykopy zabezpieczyć np. płotkiem z siatki herpetologicznej przed dostawaniem się do nich małych zwierząt. Codziennie przeprowadzać kontrolę wykopów przed przystąpieniem do dalszych prac. Uwięzione zwierzęta niezwłocznie przenieść poza teren

- objęty pracami, na właściwe dla nich siedlisko. Przenoszenie prowadzić pod nadzorem przyrodnika oraz przy użyciu rękawiczek ochronnych; używany do tego sprzęt dezynfekować. Wyniki prac prowadzonych pod nadzorem przyrodniczym odpowiednio udokumentować wpisem do dokumentacji budowlanej;
4. drzewa rosnące w sąsiedztwie planowanych prac zabezpieczyć przed ewentualnym uszkodzeniem poprzez odeskowanie bez uszkodzenia kory lub owinięcie matami;
 5. nie magazynować materiału ziemnego i materiałów budowlanych w odległości mniejszej niż 10 m od pnia drzewa;
 6. w zasięgu korony drzewa nie parkować maszyn i pojazdów;
 7. w sąsiedztwie drzew i krzewów przeznaczonych do adaptacji, prace w obrębie strefy korzeniowej prowadzić ręcznie, ewentualne przycinanie korzeni prowadzić prostopadłe do ich osi, a miejsca przecięcia zabezpieczyć odpowiednimi środkami ochrony roślin; odkryte w wyniku prac korzenie zabezpieczyć przed wysychaniem i ewentualnym przemrożeniem poprzez wykorzystanie mat lub innych materiałów izolujących;
 8. wyposażyć teren przedsięwzięcia - plac budowy w sorbenty do neutralizacji substancji szkodliwych, w tym ropopochodnych (np. paliw, smarów) i syntetycznych (np. olejów);
 9. w celu neutralizacji ewentualnych wycieków substancji ropopochodnych należy na bieżąco usuwać je z wykorzystaniem sorbentów, w przypadku znacznego zanieczyszczenia gruntu zapewnić sprawne jego zebranie i usunięcie przez uprawniony podmiot;
 10. prowadzić konserwacje i naprawę maszyn pracujących na placu budowy poza jego granicami na terenach specjalnie do tego przygotowanych – na uszczelnionym podłożu;
 11. zabezpieczyć wykopy przed możliwością przedostania się do nich zanieczyszczeń związanych z pracami budowlanymi;
 12. w celu ograniczenia potencjalnego negatywnego wpływu wibracji na okoliczne budynki oraz teren, w trakcie robót mogących stanowić źródło tego typu oddziaływań na bieżąco kontrolować ich zasięg i w razie wystąpienia skutków niepożądanych natychmiast wstrzymać roboty i podjąć adekwatne środki zaradcze;
 13. sypanie materiały budowlane magazynowane na placu budowy oraz wydobyty urobek przechowywać pod przykryciem lub w stanie wilgotności, celem zmniejszenia zapylenia;
 14. prace realizacyjne prowadzić w porze dziennej tj. w godzinach od 6:00 do 22:00 chyba, że wymagane jest zachowanie ciągłości technologicznej prowadzonych prac;
 15. wodę pobierać z sieci wodociągowej;
 16. ścieki socjalno-bytowe odprowadzać do kanalizacji sanitarnej;
 17. ścieki przemysłowe z terenu garaży odprowadzać po podczyszczeniu w separatorze substancji ropopochodnych do kanalizacji sanitarnej;
 18. wody opadowe i roztopowe odprowadzać do kanalizacji deszczowej oraz powierzchniowo do gruntu na terenie działek inwestycyjnych;
 19. wody opadowe i roztopowe z terenów komunikacyjnych odprowadzać do kanalizacji deszczowej po podczyszczeniu w odpowiednio dobranych separatorach;
 20. w przypadku konieczności odwodnienia wykopów, prace odwodnieniowe prowadzić bez konieczności trwałego obniżenia poziomu wód gruntowych; do minimum ograniczyć czas odwadniania wykopów;
 21. zaplecze i bazę sprzętową zlokalizować na uszczelnionym podłożu. Wyposażyć w niezbędną ilość pojemników, kontenerów, koszy do gromadzenia odpadów i zapewnić ich sukcesywny wywóz;
 22. wyposażyć teren przedsięwzięcia - plac budowy w sorbenty do neutralizacji substancji szkodliwych, w tym ropopochodnych (np. paliw, smarów) i syntetycznych (np. olejów);
 23. należy używać wyłącznie sprawnego technicznie sprzętu i natychmiast zabezpieczać oraz usuwać ewentualne wycieki substancji ropopochodnych ze sprzętu czy pojazdów;

24. w trakcie realizacji przedsięwzięcia zapewnić pracownikom dostęp do sanitariatów;
 25. zapewnić właściwe gospodarowanie wytwarzanymi odpadami, minimalizować ich ilość, składować selektywnie w wydzielonych, przystosowanych miejscach, w warunkach zabezpieczających przed przedostawaniem się do środowiska substancji szkodliwych oraz zapewnić ich sprawny odbiór lub ponowne wykorzystanie;
 26. w przypadku mycia kół pojazdów wyjeżdżających z terenu budowy, zadanie zaplanować na wydzielonym stanowisku utwardzonym ze zorganizowanym odprowadzeniem wód;
 27. dla zachowania wartości przyrodniczej pokrywy glebowej, zasypywanie wykopów urobkiem należy wykonywać z zachowaniem układu istniejących warstw gruntowych;
 28. podczas robót ziemnych związanych z wykonaniem wykopów wierzchnią warstwę urodzajną oddzielić i później wykorzystać do zagospodarowania terenów zielonych;
 29. ziemie z wykopów nie odkładać na drodze spływu powierzchniowego wód, aby nie doprowadzić do wymywania zanieczyszczeń z hałd lub gromadzenia się wód i powstawania podtopień.
- III. uczynić charakterystykę całego przedsięwzięcia załącznikiem do niniejszej decyzji.

Uzasadnienie

W dniu 22.07.2022 r. na wniosek Inwestora: Gamma Sp. z o.o. S.K. z siedzibą przy ul. Jasia i Małgosi 3/1, 83-110 Tczew w imieniu którego, występuje Prezes Zarządu Pan Szymon Bieliński, zostało wszczęte postępowanie administracyjne w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pod nazwą: „Garaże podziemne oraz parkingi samochodowe naziemne wraz z towarzyszącą infrastrukturą na potrzeby planowanej inwestycji polegającej na budowie zespołu zabudowy mieszkalno-usługowej”.

Do wniosku załączono zgodnie z art. 74 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:

- kartę informacyjną przedsięwzięcia, sporządzoną w 3 egzemplarzach,
- poświadczoną przez właściwy organ kopię mapy ewidencyjnej obejmującej przewidywany teren, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie, oraz przewidywany obszar, o którym mowa w ust. 3a zdanie drugie ww. ustawy,
- mapę z zaznaczonym przewidywanym terenem, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie, oraz z zaznaczonym przewidywanym obszarem, o którym mowa w ust. 3a zdanie drugie ww. ustawy wraz z wyznaczoną odległością, o której mowa w ust. 3 a pkt 1 ww. ustawy.

Ponieważ złożony wniosek był niekompletny, pismem znak WSKI.6220.10.2022.EB z dnia 07.07.2022 r. *Dokument 1* wezwano Inwestora do usunięcia braków formalnych wniosku. W dniu 20.07.2022 r. Inwestor uzupełnił wniosek.

Informacja o wniosku została umieszczona pod numerem 12/2022 w publicznie dostępnym wykazie danych, prowadzonym na podstawie art. 21 ust. 9 – ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Biorąc pod uwagę rodzaj i lokalizację przedsięwzięcia organem właściwym do wydania decyzji w niniejszej sprawie jest zgodnie z art. 75 ust. 1 pkt 4 ww. ustawy Prezydent Miasta Tczewa.

Zgodnie z definicją strony postępowania, zawartą w art. 74 ust. 3a - ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, zdefiniowany został krąg stron przedmiotowego postępowania, których liczba przekracza 10. W związku z powyższym, w myśl art. 49, art. 61 § 1 i 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. - Kodeks postępowania administracyjnego, zawiadomiono strony o wszczęciu postępowania obwieszczeniem WSKI.6220.10.2022.EB *Dokument 4* z dnia 27.07.2022 r..

Stosownie do treści art. 59 ust. 1 pkt 2 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, realizacja planowanego przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, jeżeli obowiązek przeprowadzenia tej oceny został stwierdzony na podstawie art. 63 ust. 1 ustawy. W myśl przywołanego wyżej przepisu oraz art. 64 ust 1, obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko stwierdza w drodze postanowienia, organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach:

- uwzględniając łącznie kryteria określone w art. 63 ust. 1;

- po zasięgnięciu opinii:

1) Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska,

2) Organu Państwowej Inspekcji Sanitarnej, o którym mowa w art. 78, w przypadku przedsięwzięć wymagających decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 pkt 1-3, 10, 19, 21 i 22.

3) Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie – Organu właściwego do wydania oceny wodno prawnej, o której mowa w przepisach ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne.

W związku z powyższym Organ prowadzący postępowanie wystąpił pismem znak WSKI.6220.10.2022.EB *Dokument 3* z dnia 27.07.2022 r. do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Tczewie oraz Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Tczewie o opinię w przedmiocie potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Dyrektor Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Dyrektora Zarządu Zlewni w Tczewie pismem znak GD.ZZŚ.4.435.203.2022.KN z dnia 11.08.2022 r. (wpływ do tut. Organu w dniu 11.08.2022 r.) wezwał Organ prowadzący postępowanie do określenia klasyfikacji przedsięwzięcia. Prezydent Miasta Tczewa pismem znak WSKI.6220.10.2022.EB *Dokument 6* z dnia 17.08.2022 r. udzielił odpowiedzi Dyrektorowi Zarządu Zlewni w Tczewie na pytanie dotyczące klasyfikacji planowanej inwestycji.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gdańsku pismem znak RDOŚ-Gd-WOO.4220.582.2022.Ł.T.1 z dnia 11.08.2022 r. (wpływ do tut. Organu w dniu 17.08.2022 r.) wezwał Inwestora za pośrednictwem Prezydenta Miasta Tczewa do uzupełnienia wniosku. Organ pismem znak WSKI.6220.10.2022.EB z dnia 17.08.2022 r. przekazał wezwanie do uzupełnienia Inwestorowi. Inwestor w dniu 30.08.2022 r. uzupełnił kartę informacyjną przedsięwzięcia. Organ pismem znak WSKI.6220.10.2022.EB z dnia 01.09.2022 r. przekazał ww. odpowiedź na wezwanie Regionalnemu Dyrektorowi Ochrony Środowiska w Gdańsku.

Dyrektor Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Dyrektora Zarządu Zlewni w Tczewie pismem znak GD.ZZŚ.4.435.203.2022.KN z dnia 31.08.2022 r. (wpływ do tut.

Organu w dniu 31.08.2022 r.) wezwał Inwestora za pośrednictwem Prezydenta Miasta Tczewa do uzupełnienia karty informacyjnej przedsięwzięcia. Organ pismem znak WSKI.6220.10.2022.EB z dnia 01.09.2022 r. przekazał wezwanie do uzupełnienia Inwestorowi. Inwestor w dniu 14.09.2022 r. uzupełnił kartę informacyjną przedsięwzięcia. Organ pismem znak WSKI.6220.10.2022.EB z dnia 26.09.2022 r. przekazał ww. odpowiedź na wezwanie Dyrektorowi Zarządu Zlewni w Tczewie.

Dyrektor Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Dyrektora Zarządu Zlewni w Tczewie pismem znak GD.ZZŚ.4.435.203.2022.KN z dnia 29.09.2022 r. (wpływ do tut. Organu w dniu 29.09.2022 r.) wezwał Inwestora za pośrednictwem Prezydenta Miasta Tczewa do uzupełnienia karty informacyjnej przedsięwzięcia. Organ pismem znak WSKI.6220.10.2022.EB z dnia 03.10.2022 r. przekazał wezwanie do uzupełnienia Inwestorowi. Inwestor w dniu 27.10.2022 r. uzupełnił kartę informacyjną przedsięwzięcia. Organ pismem znak WSKI.6220.10.2022.EB z dnia 28.10.2022 r. przekazał ww. odpowiedź na wezwanie Dyrektorowi Zarządu Zlewni w Tczewie.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gdańsku postanowieniem znak nr RDOŚ-Gd-WOO.4220.582.2022.ŁT.3 z dnia 16.09.2022 r. wyraził opinię o braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko planowanego przedsięwzięcia. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Tczewie pismem nr ZNS.9022.4.37.2022.MD z dnia 12.08.2022 r. wyraził opinię, że dla planowanego przedsięwzięcia nie wymaga się przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Tczewie pismem nr GD.ZZŚ.4.435.203.2022.KN z dnia 17.11.2022 r. wyraził opinię, że dla planowanego przedsięwzięcia nie stwierdza potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

Na podstawie złożonego wniosku, a w szczególności zgodnie z treścią dołączonej karty informacyjnej przedsięwzięcia ustalono, że planowane przedsięwzięcie będzie polegało na budowie sześciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych. W związku z powyższym ustalono, że planowana inwestycja zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 58b Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t. j. Dz. U. z 2019 r. Poz. 1839), należy inwestycję zakwalifikować jako *„garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, o których mowa w pkt 52, 54–57 i 59, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż: b) 0,5 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a”*.

Dlatego zgodnie z treścią art. 71 ust. 2 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, planowana inwestycja wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Prezydent Miasta Tczewa na podstawie uzyskanych opinii oraz przeprowadzonej analizy uwzględniającej kryteria wynikające z art. 63 ust. 1 pkt 1-3 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, nie stwierdził dla planowanego przedsięwzięcia mogącego potencjalnie oddziaływać na środowisko obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

Zgodnie z art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego, zawiadomiono strony o możliwości zapoznania się i wypowiedzenia co do zebranych dowodów i materiałów przed wydaniem decyzji, obwieszczeniem znak WSKI.6220.10.2022.EB Dokument 13 z dnia 23.11.2022 r.

W trakcie postępowania nie wpłynęły uwagi i wnioski stron w stosunku do trwającej procedury wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowego przedsięwzięcia.

Inwestor zamierza dołączyć decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach do wniosku o wydanie decyzji o której mowa w art. 72 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.

Prezydent Miasta Tczewa w trakcie postępowania dokonał analizy skali i rodzaju oddziaływania na środowisko planowanego przedsięwzięcia w następujący sposób:

- **jego rodzaj i charakterystyka**

Planowane przedsięwzięcie polega na budowie sześciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, w maksymalnie trzech budynkach przewiduje się usługi w parterach. W każdym z budynków planuje się realizację podziemnego, jednokondygnacyjnego garażu dla samochodów osobowych, przeznaczonego wyłącznie dla użytkowników budynków.

Przewiduje się łączną maksymalną liczbę 225 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej do 11 000 m² oraz maksymalnie 5 lokali usługowych o łącznej powierzchni do 500 m². Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań i lokali nie przekroczy 11 500 m². Łączna powierzchnia garaży wyniesie 6 400 m², powierzchnia parkingów 1 400 m².

Zaplanowano łącznie ok. 220 miejsc postojowych w sześciu garażach podziemnych oraz ok. 80 naziemnych miejsc parkingowych.

Miejsca postojowe naziemne lokalizuje się głównie od strony ulicy Północnej, na terenie wyłączonym z możliwości sytuowania zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi z uwagi na bliskość cmentarza.

Przedsięwzięcie lokalizuje się na terenie o łącznej powierzchni 11 500 m². Bilans terenu inwestycji:

- zabudowa (kondygnacje nadziemne) - 3.170 m² (27,5%)
- stanowiska postojowe (bez dróg manewrowych) - 810 m² (7,0%)
- drogi (w tym drogi manewrowe parkingów) - 1.450 m² (12,6%)
- chodniki i place - 1.280 m² (11,1%)
- zieleń na gruncie - 1.670 m² (14,5%)
- tarasy i ogródki na stropodachach garaży - 2.950 m² (25,7%)
- place zabaw i rekreacji - 170 m² (1,5%)

Projektuje się obiekty budowlane w technologii tradycyjnej, częściowo uprzemysłowionej (zastosowanie elementów prefabrykowanych). Przewidywana technologia realizacji jest typowa dla przedsięwzięć budownictwa mieszkaniowego i mieszkalno-usługowego.

Kondygnacje podziemne będą wznoszone w konstrukcji żelbetowej, natomiast kondygnacje nadziemne w konstrukcji murowanej z elementami żelbetowymi.

Przewiduje się posadowienie bezpośrednie. Budynki zaprojektowano w odległościach od granic nieruchomości i istniejących obiektów budowlanych umożliwiających ich realizację bez konieczności wykonywania ciągłych obudów wykopów. Zabezpieczenia będą miały charakter lokalny, a ich skala i technologia realizacji nie będzie wpływała na sąsiednie nieruchomości.

Ze względu na prostą budowę geologiczną terenu na poziomie posadowienia nie przewiduje się wody gruntowej i w związku z tym nie planuje się tymczasowych odwodnień ani drenaży.

Realizacja sieci i przyłączy uzbrojenia terenu nastąpi w otwartych wykopach liniowych, a w razie potrzeby z użyciem technologii bezwykopowych (przecisk, przewiert sterowany).

Wszystkie nawierzchnie dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdných i chodników będą wykonane z elementów drobnowymiarowych. Ze względu na dobre parametry nośne gruntu nie przewiduje się jego wymiany lub dogęszczania.

Z uwagi na istniejące ukształtowanie terenu oraz dostosowanie projektowanej zabudowy do rzędnych naturalnych przewiduje się, że bilans mas ziemnych dla inwestycji będzie zbliżony do zera i nie przewiduje się istotnych nadwyżek mas ziemnych do wywiezienia lub konieczności uzupełnienia niedoboru.

Garaże będą posiadały szczelne posadzki betonowe, a ścieki z wód ociekowych oraz mycia posadzki będą kierowane do systemowych odwodnień liniowych lub punktowych, a następnie po podczyszczeniu w separatorze substancji ropopochodnych odprowadzane do kanalizacji sanitarnej – na warunkach gestora sieci. Ściany i stropy hal garażowych projektuje się jako monolityczne żelbetowe. Strop garażu będzie docieplony od spodu wełną mineralną o właściwościach dźwiękochłonnych. Takie rozwiązania chronią zarówno mieszkańców budynku jak i użytkowników sąsiednich budynków i nieruchomości przed ponadnormatywnym hałasem. Garaże będą wyposażone w wentylację mechaniczną. Nawiewy przewiduje się poprzez czerpnie w bramach lub sąsiedztwie bram garażowych. Wywiewy zapewnione będą poprzez centrale wyciągowe podwieszone w garażach, a wyrzutnie zlokalizowane będą ponad dachami budynków (wyrzutnie dachowe). Praca wentylatorów będzie sterowana czujnikami stężenia spalin, dzięki czemu przez większość czasu pracowała na najniższej wydajności, a jedynie w czasie wzmożonego ruchu będzie się na krótki czas przełączała na zwiększoną wydajność.

Nawierzchnie parkingów będą wyprofilowane w sposób zapewniający odprowadzanie wód opadowych do kanalizacji deszczowej oraz jej odprowadzanie za pośrednictwem osadnika i separatora substancji ropopochodnych.

Ścieki bytowe zostaną będą odprowadzane do sieci kanalizacji sanitarnej, a woda bieżąca będzie dostarczana z sieci wodociągowej.

Energia elektryczna będzie dostarczana z sieci elektroenergetycznej.

Przewiduje się przyłączenie budynków do sieci ciepłowniczej i nie przewiduje się żadnych emisji związanych z ogrzewaniem i zapewnieniem ciepłej wody użytkowej.

Zgodnie z wymaganiami planu miejscowego odprowadzenie wód opadowych i roztopowych przewiduje się do lokalnej sieci kanalizacji deszczowej, studni chłonnych lub zbiorników retencyjnych w obrębie nieruchomości, a uzupełniająco do kanalizacji deszczowej.

Wody opadowe z nawierzchni komunikacyjnych odprowadzane będą do kanalizacji deszczowej za pośrednictwem osadnika oraz separatora substancji ropopochodnych.

Wody opadowe z powierzchni nieutwardzonych zagospodarowane będą w obrębie działki budowlanej w sposób umożliwiający jej wsiąkanie i zatrzymywanie w miejscu opadu.

- **jego usytuowanie:**

Inwestycja zlokalizowana będzie w Tczewie na terenie działek geodezyjnych nr 232/2, 227/8, 228/2 w obrębie 6 ulicach Gdańskiej i Południowej.

Najbliższa zabudowa mieszkaniowa znajduje się bezpośrednio przy południowej granicy przedmiotowego terenu. W sąsiedztwie terenu inwestycji znajdują się:

- od strony pd.-zach. - pas drogowy ulicy Gdańskiej, a po drugiej stronie ulicy pierzeja zabudowy mieszkalnej;
- od strony zach. - wolnostojący, parterowy budynek handlowy (Netto) wraz z zagospodarowaniem terenu;
- od strony pn.-zach. - pas drogowy ulicy Północnej, a po drugiej stronie ulicy cmentarz parafii pw. św. Józefa (ok. 15 m od granicy terenu);
- od strony pn.-wsch. – parking przesiadkowy naziemny zlokalizowany w pasie drogowym ulic Północnej i Dworcowej oraz otwarty garaż dwupoziomowy;
- od strony pd.-wsch. - zabudowa mieszkalna i gospodarcza, w tym dwa budynki dwukondygnacyjne usytuowane w granicy działki, a także mury oporowe i ogrodzeniowe w granicy działki; w głębi zlokalizowana jest wieża ciśnienia (ok. 50 m od granicy terenu) oraz centrum handlowe „Galeria Kocięwska” i dworce kolejowy i autobusowy, a wzdłuż ulicy Gdańskiej pierzeja zabudowy mieszkalnej.

Zgodnie z danymi z rejestru gruntów działki zawierają następujące użytki i klasy: zurbanizowane tereny niezabudowane (Bp), grunty rolne zabudowane (Br-RIVa) grunty orne (RIIIa, RIVa). Teren jest aktualnie nieużytkowany i wolny od zabudowy (istniejące budynki zostały rozebrane), teren jest ogrodzony.

Teren inwestycji pokryty jest głównie zielenią niską nieurządzoną z lokalnie występującymi drzewami i krzewami. Teren od wielu lat nie był zagospodarowywany zielenią i nie podlegał w tym zakresie pielęgnacji. Na terenie zlokalizowane są:

- zadrzewienia, których usunięcie nie wymaga zgody na wycinkę - w postaci zgrupowań samosiewów - przeznaczone do usunięcia z uwagi na niskie walory przyrodnicze i estetyczne,
- ok. 300 m² zakrzewień usytuowanych przy południowo-zachodniej granicy, przeznaczonych do usunięcia z uwagi na kolizję z planowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu, a także niskie walory przyrodnicze i estetyczne,
- 14 drzew, których usunięcie wymaga zezwolenia, z czego: 5 drzew liściastych usytuowanych bezpośrednio przy południowo-wschodniej granicy terenu - przewidywanych do pozostawienia oraz 9 drzew liściastych usytuowanych w centralnej części działki - przewidywanych do usunięcia z uwagi na kolizję z planowaną zabudową.

Lokalnie przy granicach z terenem inwestycji zlokalizowane są na sąsiednich nieruchomościach drzewa w postaci szpalerów – zarówno drzew iglastych jak i liściastych.

Pomiędzy zatokami postojowymi nasadzonych zostanie łącznie około 15 drzew.

Teren objęty inwestycją znajduje się poza obszarami Natura 2000. Najbliżej położone obszary Natura 2000 znajdują się w odległości:

- „Dolina Dolnej Wisły” PLB 040003 oddalony ok. 1,16 km na północny wschód od planowanej inwestycji.

Planowana inwestycja nie będzie negatywnie oddziaływać na obszary Natura 2000. Z uwagi na skalę i charakter przedsięwzięcia oraz lokalizację inwestycji poza obszarami Natura 2000 planowane przedsięwzięcie nie spowoduje modyfikacji warunków ekologicznych ostoi tym samym:

- nie wpłynie na pogorszenie stanu siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony zostały wyznaczone ww. obszary Natura 2000;
- nie wpłynie negatywnie na gatunki, dla których ochrony obszary te zostały wyznaczone;
- nie pogorszy integralności obszarów Natura 2000 lub ich powiązania z innymi obszarami.

Nie jest więc konieczne przeprowadzenie oceny w trybie art. 6.3 Dyrektywy rady 92/43/EWG.

Planowana inwestycja znajduje się także poza granicami pozostałych obszarów chronionych objętych ochroną na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t. jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 916) oraz ich otulin. Najbliżej położone obszary chronione objęte ochroną na podstawie przepisów ww. o ochronie przyrody to:

- oddalony ok. 1,38 km na wschód Środkowożuławski Obszar Chronionego Krajobrazu;
- oddalony ok. 1,79 km na północ Obszar Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich.

Z uwagi na położenie planowanej inwestycji poza granicami obszarów chronionych objętych ochroną na podstawie przepisów ww. ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody oraz przy uwzględnieniu charakteru i skali inwestycji, przedsięwzięcie nie narusza przepisów w tym zakresie.

Obszar objęty planowaną inwestycją zlokalizowany jest poza granicami korytarzy ekologicznych, nie będzie zatem wpływać na ich drożność i ciągłość. Najbliższy korytarz ekologiczny znajduje się w odległości ok. 1,2 km na wschód od planowanej inwestycji „Dolina dolnej Wisły GKPn-10A”.

Na podstawie danych z Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły opublikowanym w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 18 października 2016 r. poz. 1911 i 1958 stwierdzono, iż przedsięwzięcie znajduje się w regionie wodnym Dolnej Wisły, na obszarze następujących jednolitych części wód:

- powierzchniowych:

- kod: PLRW200017299729 - Kanał Młyński. Stanowi ona silnie zmienioną część wód, jest monitorowana. Jej stan ogólny określono jako dobry (stan ekologiczny dobry i powyżej dobrego, stan chemiczny dobry). JCWP nie jest zagrożona ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych. Cel środowiskowy dla JCWP to dobry potencjał ekologiczny oraz dobry stan chemiczny. W JCWP znajdują się obszary chronione przeznaczone do ochrony siedlisk lub gatunków, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2022r. poz. 916 ze zm.), dla których utrzymanie lub poprawa stanu wód jest ważnym czynnikiem w ich ochronie dla którego cele środowiskowe zostały określone w akcie będącym podstawą prawną obszaru. Planowane przedsięwzięcie znajduje się poza obszarami chronionymi.

- podziemnych:

- kod: PLGW200013 - JCWPd charakteryzuje się dobrym stanem ilościowym oraz chemicznym, jest monitorowana. JCWPd nie jest zagrożona ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych. Cel środowiskowy dla JCWPd to utrzymanie dobrego stanu ilościowego oraz chemicznego.

- **rodzaj, cechy i skala możliwego oddziaływania na środowisko:**

Ilość wprowadzanych do środowiska substancji lub energii przy zastosowaniu rozwiązań chroniących środowisko.

1. Etap realizacji

Przewiduje się zabezpieczenie drzew przeznaczonych do zachowania. Ograniczenie głębokich wykopów redukuje uszkodzenia brył korzennych.

W czasie realizacji nastąpi emisja pyłów i zanieczyszczeń związanych z pracami budowlanymi i transportem materiałów budowlanych samochodami ciężarowymi oraz pracą sprzętu budowlanego. Realizacja budynków w systemie częściowej prefabrykacji konstrukcji (stropy, biegi schodowe, konstrukcje dachowe itp.) i przy zastosowaniu gotowych elementów i półproduktów budowlanych znacząco skróci czas realizacji i jednocześnie wpłynie na redukcję emisji hałasu i pyłu oraz redukcję ilości wytwarzanych odpadów. W celu ograniczenia emisji pyłu pryzmy piasku i żwiru będą przykrywane plandekami, a teren budowy będzie ogrodzony z pełnych elementów. W celu ograniczenia hałasu dopuszczone będą wyłącznie sprawne urządzenia i maszyny spełniające normatywy dopuszczalnej emisji hałasu (z atestami). Prace budowlane będą prowadzone w czasie możliwie najmniej uciążliwym dla okolicznych mieszkańców – tj. w porze dnia.

Odpady będą segregowane zgodnie z zachowaniem obowiązujących przepisów. Do czasu wywiezienia odpadów z terenu budowy będą one przechowywane w szczelnych pojemnikach lub kontenerach posiadających odpowiednie atesty. Nadzorujący budowę będzie zobowiązany do okazania wymaganych dokumentów, które potwierdzą zawarcie odpowiednich umów z firmami zajmującymi się sprawami sanitarno-porządkowymi czy też utylizacją.

Beton na potrzeby budowy będzie dowożony specjalistycznym transportem i wykorzystywany bezpośrednio na budowie. Nie przewiduje się mycia sprzętu budowlanego na placu budowy, w związku z czym nie przewiduje się ścieków technologicznych.

Woda do celów sanitarnych budowy będzie pobierana z sieci lub dowożona na teren budowy.

Dla pracowników przewiduje się toalety przenośne ze szczelnymi zbiornikami opróżniane przez specjalistyczne firmy zewnętrzne.

2. Etap eksploatacji

Eksploatacja parkingów naziemnych wymaga jedynie zapewnienia oświetlenia sztucznego - szacowane zapotrzebowanie na moc elektryczną wynosi ok. 2 kW.

Eksploatacja garaży wymaga zapewnienia wody do celów porządkowych w ilości ok. 2 m³/db i przeciwpożarowych (hydranty wewnętrzne dn 33) oraz energii elektrycznej do oświetlenia, wentylacji mechanicznej i separatorów ropopochodnych (pompy).

Energia elektryczna będzie dostarczana z sieci elektroenergetycznej, łączne zapotrzebowanie na moc 6 garaży wynosi ok. 20 kW.

Przewiduje się na etapie eksploatacji wprowadzenie do środowiska niżej wymienionych substancji i energii, jednak przy zastosowaniu rozwiązań chroniących środowisko ilości uznaje się za znikome i nie wykraczające poza obowiązujące normy:

- zanieczyszczenie powietrza spalinami z ruchu komunikacyjnego,
- emisja hałasu z ruchu komunikacyjnego i systemów wentylacyjnych,
- odprowadzanie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych (ok. 600 m³/rok),
- odprowadzenie wód ociekowych z posadzek garaży (ok. 0,15 m³/db).

Na etapie eksploatacji źródłami emisji do powietrza i hałasu będzie ruch samochodowy, przy czym z uwagi na niewielki udział powierzchni usługowych będzie to niemal wyłącznie ruch związany z funkcją mieszkalną, który jest w swojej specyfice znacznie mniej intensywny i ogranicza się niemal wyłącznie do samochodów osobowych. Na drodze osiedlowej nie przewiduje się ruchu publicznego.

W trakcie funkcjonowania przedsięwzięcia emisje zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego powstawać będą głównie z pracy silników spalinowych pojazdów poruszających się w obrębie planowanego kompleksu zabudowy budynków mieszkalnych – drogi wewnętrzne, parkingi naziemne oraz garaże podziemne. Inne, pomijalne źródła to: miejsca gromadzenia odpadów stałych, odwodnienia liniowe w garażach podziemnych.

Garaże będą wyposażone w wentylację mechaniczną. Nawiewy do hal garażowych przewiduje się poprzez czerpnie w bramach lub sąsiedztwie bram garażowych. Wywiewy zapewnione będą poprzez centrale wyciągowe podwieszone w garażach, a wyrzutnie zlokalizowane będą ponad dachami budynków (wyrzutnie dachowe). Praca wentylatorów będzie sterowana czujnikami stężenia spalin, dzięki czemu przez większość czasu pracowała na najniższej wydajności, a jedynie w czasie wzmożonego ruchu będzie się na krótki czas przełączała na zwiększoną wydajność.

Z uwagi na względnie niewielką liczbę samochodów, charakterystyczna dla zabudowy mieszkaniowej, niewielka liczba cykli parkowania, a także przewidywany duży udział pojazdów spełniających najnowsze normy dot. spalin, nie przeprowadzono szczegółowych obliczeń emisji.

Zespół zabudowy mieszkaniowej z niewielkim udziałem lokali usługowych w parterach stanowi na etapie eksploatacji powierzchniowe źródło hałasu o przewidywalnej charakterystyce, składającej się z dwóch składowych. Pierwsza stanowi komunikacja kołowa emitowana z parkingów i dróg wewnętrznych, a druga dachowe urządzenia wentylacyjne.

Wewnątrz budynków, za wyjątkiem garaży podziemnych, nie przewiduje się znaczących źródeł hałasu, w szczególności w lokalach usługowych przewiduje się wyłącznie funkcje nie kolidujące z zabudową mieszkaniową typu apteka, sklep spożywczy, oddział banku itp. Budynki będą miały nie więcej niż 5 kondygnacji nadziemnych i wysokość nie przekraczającą 16 metrów a także jednopoziomowe garaże podziemne.

Hałas komunikacyjny związany będzie z drogami dojazdowymi do miejsc postojowych naziemnych i wjazdów do garaży podziemnych zlokalizowanych pod budynkami, służącymi do obsługi ruchu samochodów osobowych użytkowników mieszkań i lokali usługowych.

Drogi te obsługiwać będą także sporadyczny ruch pojazdów zaopatrzenia lokali usługowych, a także samochodów ciężarowych, w szczególności wywożących odpady komunalne. Hałas komunikacyjny będzie zachodził także wewnątrz garaży, ale z uwagi na ich zamkniętą konstrukcję i lokalizację na kondygnacjach podziemnych, a przez to brak kontaktu z przestrzenią zewnętrzną, hałas ten będzie miał znikomy wpływ na emisję zewnętrzną i pomija się go w analizie.

W obliczeniach uwzględniono także istniejące w sąsiedztwie parkingi przy dyskoncie spożywczym oraz parking typu przy dworcu wraz z garażem otwartym. Uwzględniono ponadto hałas komunikacyjny od istniejących ulic Gdańskiej i Południowej.

Hałas typu instalacyjnego emitowany będzie przez źródła zlokalizowane na dachach budynków. Na każdym z budynków będzie to łącznie ok. 30 wentylatorów (po jednym na każdym pionie wywiewnym z budynku) wyposażonych w tłumiki akustyczne. W modelu przyjęto źródła powierzchniowe na budynkach zlokalizowanych najbliżej istniejącego budynku mieszkalnego na działce nr 233 obręb 6.

System wentylacji mechanicznej garaży będzie posiadał rozwiązania ograniczające emisję hałasu: tłumiki oraz mocowanie zapobiegające przenoszeniu drgań. Wentylatory będą zlokalizowane w garażach, a ponad dachy wyprowadzone będą jedynie wyrzutnie. Wyrzutnie dachowe zlokalizowane będą z uwzględnieniem obowiązujących przepisów w zakresie odległości od okien pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.

Obliczenia wykonano na uproszczonym modelu numerycznym 3D w dedykowanym oprogramowaniu komputerowym. Odbiorniki (punkty obserwacji) zlokalizowano na elewacjach pn.-wsch. i pd.-zach. Istniejącego budynku mieszkalnego na działce nr 233 obręb 6, na obu kondygnacjach w miejscu okien zlokalizowanych najbliżej analizowanych źródeł hałasu.

Zgodnie z oczekiwaniami realizacja inwestycji może spowodować zwiększenie poziomu hałasu przy istniejącym budynku mieszkalnym na działce nr 233 obręb 6, ale będzie to przyrost nieznaczny - średnio 3 dB w wyniesie w porze dziennej przy elewacji pd.-zach. 49,3 dB, przy elewacji pn.-wsch. 39,9 dB, w porze nocnej przy elewacji pd.-zach. 43,7 dB, przy elewacji pn.-wsch. 32,7 dB.

Na granicach terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego określa się dopuszczalny poziom hałasu od pozostałych obiektów i działalności będącej źródłem hałasu zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t. j. Dz. U. z 2014 r. poz. 112):

- LAeqD = 55 dB w godzinach od 6.00 do 22.00 /pora dzienna/
- LAeqN = 45 dB w godzinach od 22.00 do 6.00 /pora nocna/.

Poziom hałasu przy istniejącym budynku od projektowanych źródeł jest skutecznie zredukowany poprzez znaczną odległość od dróg i parkingu, a także osłonięcie akustyczne przez bryły budynków, które w znacznym stopniu ograniczają wpływ nie tylko projektowanego parkingu i garaży podziemnych, ale także stanowią barierę akustyczną osłaniającą budynek od parkingów istniejących.

Wynikający z obliczeń obraz pola akustycznego i wartości poziomu hałasu prognozowane przy elewacjach istniejącego budynku, a w związku z tym także innych budynków

zlokalizowanych w sąsiedztwie, wskazuje, że emisja hałasu z projektowanego ruchu samochodowego i urządzeń wentylacyjnych jest niewielka i pozostaje bez istotnego wpływu na stan klimatu akustycznego na tym obszarze. Największym źródłem hałasu pozostaje ulica Gdańska.

Nie przewiduje się lokalizacji zabudowy bezpośrednio przy ścianach istniejących budynków na działce 233 obręb 6.

Zgodnie z informacją podaną w dokumentacji dołączonej do karty informacyjnej przedsięwzięcia, opracowanie szczegółowej dokumentacji branży konstrukcyjnej określającej sposób posadowienia projektowanej zabudowy i jej realizacji z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań, w tym zabudowy na działkach sąsiednich, nastąpi na późniejszym etapie przygotowania inwestycji. Jest to standardowy etap projektowy po uzyskaniu pozwolenia na budowę. Opracowanie szczegółowej dokumentacji wymaga poprzedzenia jej dokładnym rozpoznaniem budowy geologicznej terenu, a także oceny stanu technicznego istniejących obiektów budowlanych, na które przedsięwzięcie na etapie realizacji może oddziaływać. W razie konieczności wynikającej z ww. dokumentacji istniejąca zabudowa zostanie poddana monitoringowi.

W sąsiedztwie istniejącej zabudowy nie przewiduje się stosowania technologii mogących powodować emisje drgań i wibracji oddziałujących negatywnie na sąsiedztwo. W razie konieczności realizacji obudowy wykopu zastosowane będą elementy wciskane lub wiercone, których realizacja jest możliwa nawet bezpośrednio przy istniejącej zabudowie.

Na etapie eksploatacji nie przewiduje się emisji drgań i wibracji przenoszonych na istniejącą zabudowę w sąsiedztwie, a także na zabudowę projektowaną. Urządzeniami mogącymi powodować drgania są wentylatory, ale z uwagi na niewielką skalę przedsięwzięcia przewiduje się lokalne centrale mocowane na systemowych zawiesiach i podstawach antywibracyjnych.

Według treści dołączonej do karty informacyjnej przedsięwzięcia, projektowane budynki będą miały wysokość nie przekraczającą 16 m, co wynika wprost z ustaleń obowiązującego planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego. Istniejący budynek mieszkalny na działce nr 233 nie posiada okien w ścianie szczytowej przylegającej do granicy, gdyż ściana ta zgodnie z obowiązującymi przepisami stanowi element oddzielenia pożarowego. Okna w pozostałych ścianach mają ekspozycję na kierunki od północnego - wschodu do południowego - zachodu. Z załączonego szkicu obrazującego nasłonecznienie istniejącego budynku w dniu równonocy wiosennej, wynika że, projektowana zabudowa nie będzie w ogóle zacieniała elewacji północno – wschodniej, a elewacja południowo – zachodnia będzie zacieniona tylko przez niecałą godzinę w dniu równonocy pomiędzy godz. 7 i 17, a nasłoneczniona pozostaną przez ok. 6 godzin, co jest wg. Inwestora „*czasem 2-krotnie dłuższym niż wymagania przepisów w tym zakresie*”

Na etapie eksploatacji planowanej inwestycji, odpady stałe będą segregowane i do czasu wywiezienia ich przez uprawniony podmiot na wysypisko gromadzone w szczelnych pojemnikach i kontenerach. Przewiduje się wyłącznie odpady komunalne.

Oddziaływanie skumulowane

Zawarta wyżej analiza akustyczna uwzględniła skumulowane oddziaływanie od istniejących w sąsiedztwie terenu inwestycji parkingów, garażu otwartego oraz ulic Gdańskiej i

Południowej. Wpływ przedsięwzięcia na obciążenie układu drogowego będzie marginalne, stąd istniejące oddziaływanie akustyczne ulic Gdańskiej i Północnej pozostaje bez zmian.

Z analizy akustycznej wynika, że oddziaływanie projektowanych garaży i parkingów na istniejącą w sąsiedztwie zabudowę podlegającą ochronie akustycznej będzie znikome, a głównym oddziaływaniem pozostanie ulica Gdańska.

Planowane przedsięwzięcie nie będzie źródłem znacznej emisji dźwięku ani pyłu. Nie przewiduje się, aby przedsięwzięcie doprowadziło do pogłębienia zmian klimatu nawet w niewielkiej skali. Dotyczy to również mitygacji (łagodzenia przez przedsięwzięcie zmian klimatu) jak i wpływu klimatu i jego zmian na planowaną inwestycję. Zamierzenie nie jest wrażliwe na czynniki atmosferyczne, a z uwagi na skalę i zakres przedsięwzięcia zmiany klimatu nie są zagadnieniem krytycznym dla realizacji przedsięwzięcia.

Z karty informacyjnej przedsięwzięcia wynika, że zaproponowane rozwiązania, przy uwzględnieniu rodzaju i skali przedsięwzięcia sprawiają, że zasięg jego oddziaływania zostanie znacznie ograniczony, nie powodując przekroczenia standardów jakości środowiska w zakresie czystości powietrza oraz norm akustycznych na terenie przeznaczonym na pobyt stały ludzi.

W trakcie realizacji i eksploatacji inwestycji, środowisko gruntowo - wodne i wód powierzchniowych będzie właściwie chronione przed jej potencjalnym wpływem, jak również nie będzie negatywnego oddziaływania na jednolite części wód podziemnych i powierzchniowych wyodrębnionych na mocy Ramowej Dyrektywy Wodnej.

Realizacja inwestycji w sposób przedstawiony w karcie informacyjnej przedsięwzięcia nie narusza przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Mając powyższe na uwadze, stwierdza się brak konieczności sporządzenia raportu w zakresie oddziaływania ww. przedsięwzięcia na elementy przyrodnicze.

Analizując wniosek o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wraz z kartą informacyjną przedsięwzięcia pod kątem kryteriów związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko stwierdzono, że nie jest ono zlokalizowane na obszarach wodno-błotnych, innych obszarach o płytkim zaleganiu wód podziemnych, w tym siedlisk łęgowych oraz ujść rzek, obszarach wybrzeży i środowisk morskich, obszarach górskich lub leśnych, obszarach objętych ochroną, w tym strefie ochronnej ujść wód i obszarach ochronnych zbiorników wód śródlądowych, obszarach wymagających specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin, grzybów i zwierząt lub ich siedlisk lub siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, w tym obszarach Natura 2000, oraz pozostałych form ochrony przyrody, obszarach, na których standardy jakości środowiska zostały przekroczone lub istnieje prawdopodobieństwo ich przekroczenia, obszarach o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne, obszarach o znacznej gęstości zaludnienia, obszarach przylegających do jezior, obszarach ochrony uzdrowiskowej i obszarach wód i obowiązujących dla nich celach środowiskowych.

Uwzględniając charakter, skalę i lokalizację przedsięwzięcia oraz planowane rozwiązania techniczne chroniące środowisko, nie przewiduje się negatywnego oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na stan jednolitych części wód oraz na realizację celów środowiskowych określonych dla nich w „Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły”, przyjętym Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 18 października 2016 r.

(Dz. U. z 2016 r. poz. 1911 i 1958) przy zachowaniu warunków zawartych w niniejszej decyzji.

Planowane przedsięwzięcie nie zalicza się do zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 ze zm.).

W przedmiotowym przypadku nie przewiduje się występowania ponadnormatywnych emisji do środowiska oraz negatywnego oddziaływania na zdrowie i życie ludzkie. Przewiduje się, że planowane przedsięwzięcie nie będzie powodować istotnych oddziaływań skumulowanych.

W związku z rodzajem i lokalizacją przedsięwzięcia, oddaloną od granic Państwa, wykluczona jest możliwość oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na obszary położone poza granicami Polski zarówno na etapie realizacji jak i eksploatacji. Nie zachodzą, więc przesłanki do przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko w kontekście transgranicznym.

Dla terenu planowanej inwestycji został uchwalony Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Tczewa dla rejonu Południowa – Nowodworcowa zatwierdzony Uchwałą Nr XXVIII/244/2021 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 27 stycznia 2021 r. (t. j. Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2021 r. poz. 1131). Według ww. Planu,

Biorąc pod uwagę, przeprowadzoną w toku postępowania w sprawie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, analizę kryteriów planowanego przedsięwzięcia w zakresie, o którym mowa w art. 63 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko, dokonaną w szczególności na podstawie wniosku, karty informacyjnej przedsięwzięcia, jak również poprzez uzyskanie opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Tczewie oraz Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Tczewie, Prezydent Miasta Tczewa uznał, że po zrealizowaniu przez Inwestora wszystkich warunków zawartych w przedłożonych dokumentach oraz w niniejszej decyzji, planowane przedsięwzięcie będzie zgodne z wymaganiami przepisów o ochronie środowiska. W związku z powyższym tutejszy organ, zgodnie z art. 84 ww. ustawy stwierdził w niniejszej decyzji brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

Informacja o niniejszej decyzji podlega ujawnieniu w publicznie dostępnym wykazie danych.

POUCZENIE

1. Decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dołącza się do wniosku o wydanie decyzji, o której mowa w art. 72 ust.1 oraz zgłoszenia, o którym mowa w art. 72 ust. 1a 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. Złożenie wniosku lub dokonanie zgłoszenia powinno nastąpić w terminie 6 lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna.
2. Złożenie wniosku o którym mowa w pkt 1, 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 pkt 1 od organu, który wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach w pierwszej instancji, stanowisko, że aktualne są warunki realizacji przedsięwzięcia określone w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Zajęcie stanowiska następuje na wniosek uwzględniający informacje na temat stanu środowiska i możliwości realizacji warunków wynikających z decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. 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.
3. Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach wiąże organy, o których mowa w art. 86 ww. ustawy.
4. Od decyzji niniejszej służy stronom odwołanie, za pośrednictwem Prezydenta Miasta Tczewa – do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gdańsku, w terminie 14 dni od daty doręczenia tej decyzji. W trakcie biegu terminu dla 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 i prawomocna. Skutkiem zrzeczenia się odwołania jest brak możliwości zaskarżenia decyzji do organu odwoławczego i wniesienia skargi do sądu administracyjnego.

Załącznik nr 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.

Otrzymują:

1. Szymon Bieliński - Prezes Zarządu Gamma Sp. z o. o. SK
ul. Jasia i Małgosi 3/1, 83-110 Tczew
2. Strony – powyżej 10 – Obwieszczenie
3. WSKI a/a

Do wiadomości:

1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gdańsku
80 - 748 Gdańsk, ul. Chmielna 54/57
2. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Tczewie
83-110 Tczew, ul. Obr. Westerplatte 10
3. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Tczewie
83-110 Tczew, ul. 30 Stycznia 50

Wytworzyła: Ewa Banaszak

ZAŁĄCZNIK NR 1
do decyzji nr WSKI.6220.10.2022.EB Dokument 14 z dnia 16.12.2022 r.

CHARAKTERYSTYKA PRZEDSIĘWZIĘCIA

Przedmiotem planowanego przedsięwzięcia pod nazwą: „Garaże podziemne oraz parkingi samochodowe naziemne wraz z towarzyszącą infrastrukturą na potrzeby planowanej inwestycji polegającej na budowie zespołu zabudowy mieszkalno-usługowej” jest budowa 6 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi dla samochodów osobowych w ilości ok. 220 miejsc postojowych (w 6 garażach) oraz budowie ok. 80 naziemnych miejsc parkingowych. Inwestycja zlokalizowana będzie w Tczewie na terenie działek geodezyjnych nr 232/2, 227/8, 228/2 w obrębie 6 przy ul. Gdańskiej i ul. Południowej.

Przewiduje się łączną maksymalną liczbę 225 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej do 11 000 m² oraz maksymalnie 5 lokali usługowych o łącznej powierzchni do 500 m². Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań i lokali nie przekroczy 11 500 m². Łączna powierzchnia garaży wyniesie 6 400 m², powierzchnia parkingów 1 400 m².

Zaplanowano łącznie ok. 220 miejsc postojowych w sześciu garażach podziemnych oraz ok. 80 naziemnych miejsc parkingowych. Miejsca postojowe naziemne lokalizuje się głównie od strony ulicy Północnej, na terenie wyłączonym z możliwości sytuowania zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi z uwagi na bliskość cmentarza.

Przedsięwzięcie lokalizuje się na terenie o łącznej powierzchni 11 500 m². Bilans terenu inwestycji:

- zabudowa (kondygnacje nadziemne) - 3.170 m² (27,5%)
- stanowiska postojowe (bez dróg manewrowych) - 810 m² (7,0%)
- drogi (w tym drogi manewrowe parkingów) - 1.450 m² (12,6%)
- chodniki i place - 1.280 m² (11,1%)
- zieleń na gruncie - 1.670 m² (14,5%)
- tarasy i ogródki na stropodachach garaży - 2.950 m² (25,7%)
- place zabaw i rekreacji - 170 m² (1,5%)

Projektuje się obiekty budowlane w technologii tradycyjnej, częściowo uprzemysłowionej (zastosowanie elementów prefabrykowanych). Przewidywana technologia realizacji jest typowa dla przedsięwzięć budownictwa mieszkaniowego i mieszkalno-usługowego. Kondygnacje podziemne będą wznoszone w konstrukcji żelbetowej, natomiast kondygnacje nadziemne w konstrukcji murowanej z elementami żelbetowymi.

Przewiduje się posadowienie bezpośrednie. Budynki zaprojektowano w odległościach od granic nieruchomości i istniejących obiektów budowlanych umożliwiających ich realizację bez konieczności wykonywania ciągłych obudów wykopów. Zabezpieczenia będą miały charakter lokalny, a ich skala i technologia realizacji nie będzie wpływała na sąsiednie nieruchomości.

Ze względu na prostą budowę geologiczną terenu na poziomie posadowienia nie przewiduje się wody gruntowej i w związku z tym nie planuje się tymczasowych odwodnień ani drenaży.

Realizacja sieci i przyłączy uzbrojenia terenu nastąpi w otwartych wykopach liniowych, a w razie potrzeby z użyciem technologii bezwykopowych (przecisk, przewiert sterowany).

Wszystkie nawierzchnie dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdných i chodników będą wykonane z elementów drobnowymiarowych. Ze względu na dobre parametry nośne gruntu nie przewiduje się jego wymiany lub dogęszczania.

Garaże będą posiadały szczelne posadzki betonowe, a ścieki z wód ociekowych oraz mycia posadzki będą kierowane do systemowych odwodnień liniowych lub punktowych, a następnie po podczyszczeniu w separatorze substancji ropopochodnych odprowadzane do kanalizacji sanitarnej – na warunkach gestora sieci. Ściany i stropy hal garażowych projektuje się jako monolityczne żelbetowe. Strop garażu będzie docieplony od spodu wełną mineralną o właściwościach dźwiękochłonnych. Takie rozwiązania chronią zarówno mieszkańców budynku jak i użytkowników sąsiednich budynków i nieruchomości przed ponadnormatywnym hałasem. Garaże będą wyposażone w wentylację mechaniczną. Nawiewy przewiduje się poprzez czerpnie w bramach lub sąsiedztwie bram garażowych. Wywiewy zapewnione będą poprzez centrale wyciągowe podwieszone w garażach, a wyrzutnie zlokalizowane będą ponad dachami budynków (wyrzutnie dachowe). Praca wentylatorów będzie sterowana czujnikami stężenia spalin, dzięki czemu przez większość czasu pracowała na najniższej wydajności, a jedynie w czasie wzmożonego ruchu będzie się na krótki czas przełączała na zwiększoną wydajność.

Nawierzchnie parkingów będą wyprofilowane w sposób zapewniający odprowadzanie wód opadowych do kanalizacji deszczowej oraz jej odprowadzanie za pośrednictwem osadnika i separatora substancji ropopochodnych.

Ścieki bytowe zostaną będą odprowadzane do sieci kanalizacji sanitarnej, a woda bieżąca będzie dostarczana z sieci wodociągowej.

Energia elektryczna będzie dostarczana z sieci elektroenergetycznej.

Przewiduje się przyłączenie budynków do sieci ciepłowniczej i nie przewiduje się żadnych emisji związanych z ogrzewaniem i zapewnieniem ciepłej wody użytkowej.

Zgodnie z wymaganiami planu miejscowego odprowadzenie wód opadowych i roztopowych przewiduje się do lokalnej sieci kanalizacji deszczowej, studni chłonnych lub zbiorników retencyjnych w obrębie nieruchomości, a uzupełniając do kanalizacji deszczowej.

Wody opadowe z nawierzchni komunikacyjnych odprowadzane będą do kanalizacji deszczowej za pośrednictwem osadnika oraz separatora substancji ropopochodnych.

Wody opadowe z powierzchni nieutwardzonych zagospodarowane będą w obrębie działki budowlanej w sposób umożliwiający jej wsiąkanie i zatrzymywanie w miejscu opadu.

Z przedłożonej dokumentacji wynika, że przy zachowaniu założonego reżimu technologicznego i realizacji przedstawionych rozwiązań technicznych analizowane przedsięwzięcie będzie spełniało wymagania w zakresie ochrony środowiska.