

DECYZJA
o środowiskowych uwarunkowaniach
bez przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

Na podstawie z art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 775 ze zm. – cyt. dalej jako „kpa”) w związku art. 71 ust. 2 pkt 2, art. 73 ust. 1, art. 75 ust. 1 pkt. 4, art. 80 ust. 2, art. 84 oraz art. 85 ust. 1, 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 (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 ze zm. – cyt. dalej jako „ustawa ooś”), a także zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 58 lit. b 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, ze zm.), w związku z zapisami § 2 rozporządzenia rady Ministrów z dnia 10 sierpnia 2023 r. zmieniającego rozporządzenia w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1724), **po rozpatrzeniu wniosku Inwestora HOME-4YOU Sp. z o. o., sp. komandytowa z siedzibą przy ul. Jasia i Małgosi 6/2, 83-110 Tczew, reprezentowanego przez Panią Monikę Boryczko Projekt GP sp. z o. o. z siedzibą przy ul. 30 Stycznia 43, 83-110 Tczew** w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko pod nazwą:

„Budynek mieszkalny wielorodzinny z garażem podziemnym wraz niezbędną infrastrukturą techniczną, w tym układem drogowym, parkingami, wiatą śmietnikową i rowerową, inst. zewnętrznymi i wewnętrznymi”

orzekam co następuje:

- I. stwierdzam brak obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia pod nazwą: „Budynek mieszkalny wielorodzinny z garażem podziemnym wraz niezbędną infrastrukturą techniczną, w tym układem drogowym, parkingami, wiatą śmietnikową i rowerową, inst. zewnętrznymi i wewnętrznymi”. Inwestycja zlokalizowana będzie na terenie działki nr 422/1 w obrębie 10, wjazd na teren od ul. Saperów Tczewskich.
- II. Określam istotne warunki i wymagania dotyczące ochrony środowiska na etapie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia:
 - a) prace budowlane będące źródłem hałasu prowadzić poza okresem dni świątecznych i niedziel, wyłącznie w porze昼间(w godzinach od 6:00 do 22:00) chyba, że wymagane jest zachowanie ciągłości technologicznej prowadzonych prac (wylewanie fundamentu, prace betoniarskie);
 - b) dostosować przewidywane godziny ruchu samochodowego związanego z transportem materiałów budowlanych, innych materiałów i towarów związanych z budową, do bieżących warunków drogowych na trasie dojazdowej, tak aby nie powodować sytuacji wymuszonych przestojów i zatorów na drogach dojazdowych do placu budowy oraz dodatkowych utrudnień dla innych podmiotów działających w otoczeniu inwestycji;

- c) rozpoczęcie prac ziemnych oraz wycinkę drzew i krzewów, na potrzeby budowy budynku, przeprowadzić poza okresem gniazdowania ptaków (tj. poza okresem od 1 marca do 31 sierpnia). W przypadku zaistnienia potrzeby dokonania prac w ww. okresie, możliwe będzie ich wykonanie jedynie w przypadku potwierdzenia przez osobę posiadającą wiedzę i kompetencje z zakresu ornitologii, iż przedmiotowy teren nie jest wykorzystywany przez chronione gatunki ptaków, jako miejsce gniazdowania, co należy potwierdzić wpisem w dokumentacji budowlanej; w przypadku stwierdzenia lęgów, prace należy rozpocząć po ich wyprowadzeniu;
- d) wykopy zabezpieczyć np. płotkiem z siatki herpetologicznej przed dostawaniem się do nich małych zwierząt; zapewnić codzienne przeglądy placu budowy pod kątem występowania płazów, gadów, drobnych zwierząt; zwierzęta, które dostaną się na plac budowy wyłapywać na bieżąco i przenosić poza teren objęty pracami, na właściwe dla nich siedlisko, przenoszenie prowadzić pod nadzorem przyrodnika oraz, w przypadku płazów, przy użyciu rękawiczek ochronnych; używany do tego sprzęt dezynfekować; skuteczność zastosowanych rozwiązań monitorować na etapie budowy przez przyrodnika;
- e) wszystkie drzewa i krzewy, znajdujące się w zasięgu oddziaływania inwestycji przeznaczone do adaptacji, zabezpieczyć na czas budowy przed mechanicznym uszkodzeniem poprzez odeskowanie, którego wysokość w zależności od pokroju drzewa powinna wynosić 1,5-2 m; w przypadku występowania na drzewach plech chronionych gatunków porostów odeskowanie zastąpić siatkami okalającymi pień drzewa tak, aby nie uszkodzić stanowisk porostów; obłamane gałęzie na drzewach natychmiast przycinać i miejsca uszkodzone zabezpieczyć środkami zapobiegającymi rozwojowi patogenów; krzewy, które mają być zachowane wygrodzić, wykonać obudowę z desek do wysokości określonej indywidualnie dla każdego krzewu;
- f) do nasadzeń wykorzystać gatunki roślin rodzimych geograficznie i siedliskowo, w tym miododajnych;
- g) zaplecze i bazę sprzętową wyposażać w niezbędną ilość pojemników, kontenerów, koszy do gromadzenia odpadów i zapewnić ich sukcesywny wywóz;
- h) zaplecze i bazę sprzętową zlokalizować na uszczelnionym podłożu;
- i) naprawy maszyn i urządzeń, zabiegi związane z ich konserwacją, uzupełnianie paliwa wykonać w miejscach specjalnie do tego przeznaczonych i zabezpieczonych, na uszczelnionym podłożu;
- j) wyposażać teren przedsięwzięcia - plac budowy w sorbenty do neutralizacji substancji szkodliwych, w tym ropopochodnych (np. paliw, smarów) i syntetycznych (np. olejów),
- k) zabezpieczyć miejsce budowy, miejsca tankowania maszyn budowlanych oraz miejsca eksploatacji urządzeń mechanicznych przed ewentualnym zanieczyszczeniem środowiska wodno-gruntowego poprzez utwardzenie i uszczelnienie terenu oraz wyposażenie punktów tankowania w sorbenty substancji ropopochodnych;
- l) należy używać wyłącznie sprawnego technicznie sprzętu;
- m) w przypadku wycieku do środowiska substancji ropopochodnych natychmiast zabezpieczyć wyciek przed przedostaniem się do wód powierzchniowych i gruntowych; zapewnić sprawne usunięcie go z powierzchni wody lub gruntu oraz bezwzględnie zlecić usunięcie skażonej warstwy ziemi wyspecjalizowanemu wykonawcy;
- n) wodę pobierać z sieci wodociągowej;
- o) ścieki socjalno-bytowe odprowadzać do kanalizacji sanitarnej;
- p) ścieki przemysłowe z terenu garaży odprowadzać po podczyszczeniu w separatorze substancji ropopochodnych do kanalizacji sanitarnej;

- q) wody opadowe i roztopowe odprowadzać do miejskiej kanalizacji deszczowej oraz powierzchniowo do gruntu na terenie działki inwestycyjnej;
- r) wody opadowe i roztopowe z terenów komunikacyjnych odprowadzać do kanalizacji deszczowej po podczyszczeniu w odpowiednio dobranych separatorach;
- s) w przypadku konieczności odwodnienia wykopów prace odwodnieniowe prowadzić bez konieczności trwałego obniżenia poziomu wód gruntowych;
- t) w trakcie realizacji przedsięwzięcia zapewnić pracownikom dostęp do sanitariatów;
- u) 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;
- v) w przypadku mycia kół pojazdów wyjeżdżających z terenu budowy, zadanie zaplanować na wydzielonym stanowisku utwardzonym ze zorganizowanym odprowadzeniem wód;
- w) w trakcie eksploatacji inwestycji prowadzić przeglądy techniczne i utrzymaniowe separatorów, usuwać zalegające śmieci oraz zamulenie wpustów kanalizacji deszczowej;
- x) dla zachowania wartości przyrodniczej pokrywy glebowej, zasypywanie wykopów urobkiem należy wykonywać z zachowaniem układu istniejących warstw gruntowych.;
- y) podczas robót ziemnych związanych z wykonaniem wykopów, wierzchnią warstwę urodzajną oddzielić i później wykorzystać do zagospodarowania terenów zielonych;
- z) 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. Charakterystykę przedsięwzięcia określa załącznik nr 1 stanowiący integralną część niniejszej decyzji.

Uzasadnienie

W dniu 07.08.2023 r. na wniosek Inwestora HOME-4YOU Sp. z o. o., sp. komandytowa z siedzibą przy ul. Jasia i Małgosi 6/2, 83-110 Tczew, reprezentowanego przez Panią Monikę Boryczko Projekt GP sp. z o. o. z siedzibą przy ul. 30 Stycznia 43, 83-110 Tczew, zostało wszczęte postępowanie administracyjne w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pod nazwą „Budynek mieszkalny wielorodzinny z garażem podziemnym wraz niezbędną infrastrukturą techniczną, w tym układem drogowym, parkingami, wiatą śmietnikową i rowerową, inst. zewnętrznymi i wewnętrznymi”.

Do wniosku załączono zgodnie z art. 74 ustawy ooś:

- kartę informacyjną przedsięwzięcia, sporządzoną w 4 egzemplarzach wraz z jej zapisem w formie elektronicznej opracowaną przez Pana Artura Gackowskiego,
- 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,
- dokument pełnomocnictwa z dnia 03.07.2023 r.
- opłatę skarbową za wydanie decyzji i udzielenie pełnomocnictwa.

Informacja o wniosku została umieszczona pod numerem 8/2023 w publicznie dostępnym wykazie danych, prowadzonym na podstawie art. 21 ust. 9 ustawy ooś.

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 ooś, 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 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego, zawiadomiono strony o wszczęciu postępowania obwieszczeniem znak WSKI.6220.3.2023.EB *Dokument 4* z dnia 23.08.2023 r.

Stosownie do treści art. 59 ust. 1 pkt 2 ustawy, 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.6220.3.2023.EB *Dokument 3* z dnia 23.08.2023 r. do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Tczewie oraz Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Gdańsku o opinię w przedmiocie potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Dyrektor Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Tczewie pismem znak GD.ZZŚ.4.4901.166.2023.KN z dnia 31.08.2023 r. (wpływ do tut. Organu w dniu 31.08.2023 r.) wezwał Inwestora za pośrednictwem Organu prowadzącego postępowanie do określenia kwalifikacji przedsięwzięcia i wyjaśnienia informacji zawartych w karcie informacyjnej przedsięwzięcia. Prezydent Miasta Tczewa pismem znak WSKI.6220.3.2023.EB *Dokument 6* z dnia 01.09.2023 r. przekazał wezwanie do uzupełnienia Pełnomocnikowi Inwestora. Pełnomocnik w dniu 14.09.2023 r. uzupełnił wymagane informacje. Organ pismem znak WSKI.6220.3.2023.EB *Dokument 9* z dnia 15.09.2023 r. przekazał ww. odpowiedź Dyrektorowi Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Tczewie.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gdańsku pismem znak RDOŚ-Gd-WOO.4220.593.2023.IK.1 z dnia 08.09.2023 r., wezwał Inwestora za pośrednictwem

Prezydenta Miasta Tczewa do uzupełnienia informacji oraz dokumentacji złożonej wraz z wnioskiem. Organ pismem znak WSKI.6220.3.2023.EB *Dokument 8* z dnia 14.09.2023 r. przekazał wezwanie do uzupełnienia Pełnomocnikowi Inwestora. Pełnomocnik Inwestora w dniu 20.09.2023 r. uzupełnił kartę informacyjną przedsięwzięcia. Organ pismem znak WSKI.6220.3.2023.EB *Dokument 10* z dnia 25.09.2023 r. przekazał ww. odpowiedź na wezwanie Regionalnemu Dyrektorowi Ochrony Środowiska w Gdańsku.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gdańsku pismem znak RDOŚ-Gd-WOO.4220.593.2023.IK.2 z dnia 18.10.2023 r. poinformował, że działając na podstawie art. 36 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego, ze względu na skomplikowany charakter sprawy zajmie stanowisko w przedmiocie potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko w terminie do dnia 24.11.2023 r.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gdańsku pismem znak RDOŚ-Gd-WOO.4220.593.2023.IK.3 z dnia 23.11.2023 r. wezwał Prezydenta Miasta Tczewa do uzupełnienia braków wniosku. Organ prowadzący postępowanie, pismem znak WSKI.6220.3.2023.EB *Dokument 11* z dnia 30.11.2023 r. przekazał ww. odpowiedź na wezwanie Regionalnemu Dyrektorowi Ochrony Środowiska w Gdańsku.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gdańsku pismem znak RDOŚ-Gd-WOO.4220.593.2023.IK.4 z dnia 18.12.2023 r. poinformował, że działając na podstawie art. 36 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego, ze względu na skomplikowany charakter sprawy zajmie stanowisko w przedmiocie potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko w terminie do dnia 16.01.2024 r.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gdańsku postanowieniem znak nr RDOŚ-Gd-WOO.4220.593.2023.IK.5 z dnia 29.01.2023 r. wyraził opinię o braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko planowanego przedsięwzięcia. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Tczewie pismem nr ZNS.9022.4.26.2023.MD z dnia 07.09.2023 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.4.4901.166.2023.KN z dnia 20.09.2023 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 budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym wraz niezbędną infrastrukturą techniczną, w tym układem drogowym, parkingami, wiatą śmietnikową i rowerową, inst. zewnętrznymi i wewnętrznymi. 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 58 lit. b 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: 0,5 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a”.

Dlatego zgodnie z treścią art. 71 ust. 2 ustawy ooś, 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 ooś, 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.6220.3.2023.EB Dokument 12 z dnia 15.02.2024 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 ooś.

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

- **jego rodzaj i charakterystyka**

Przedmiot inwestycji stanowić będzie budynek mieszkalny wielorodzinny z garażem podziemnym wraz niezbędną infrastrukturą techniczną, w tym układem drogowym, parkingami, wiatą śmietnikową i rowerową, instalacjami zewnętrznymi i wewnętrznymi. Wjazd na teren przedsięwzięcia będzie odbywał się ul. Tczewskich Saperów. Budynek tworzyć będzie kształt nierównoramiennej C, złożony z trzech brył o kolejno (licząc od zachodu do wschodu): 11-, 5- i 8 kondygnacjach nadziemnych i dwóch kondygnacjach podziemnych. Zaprojektowano dach płaski z attykami. Maksymalne wymiary zewnętrzne planowanego budynku:

- Szerokość: 49 m
- Długość: 69,7 m
- Powierzchnia zabudowy: 1515 m²

Wymiary trzech brył:

Bryła nr I (11 kondygnacji nadziemnych):

- Wysokość: 33,8 m
- Szerokość: 42,5 m
- Długość: 22 m
- Powierzchnia zabudowy: 756 m²

Bryła nr II (5 kondygnacji nadziemnych):

- Wysokość: 16 m
- Szerokość: 16 m
- Długość: 24,8 m
- Powierzchnia zabudowy: 350 m²

Bryła nr III (8 kondygnacji nadziemnych):

- Wysokość: 25 m
- Szerokość: 22,4 m
- Długość: 20,9 m
- Powierzchnia zabudowy: 409 m²

Bilans terenu planowanej inwestycji:

RODZAJ POWIERZCHNI	Powierzchnia	Procent
DZIAŁKA	4315 m ²	100%
ZABUDOWA BUDYNKU (WRAZ Z TARASAMI)	1515 m ²	35,1%
UTWARDZENIA	1747 m ²	40,5%
POW. BIOLOGICZNIE CZYNNE POWIERZCHNIE TRAWIASTE 135 m ² ZIELONY STROPODACH NAD GARAŻEM 918 m ² [DO OBL. POW. BIOLOG.CZYNNEJ -50%] ZIELONY STROPODACH NAD OSTATNIĄ KOND. min. 1402 m ² (DO OBL. POW. BIOLOG.CZYNNEJ -50%)	1295 m ² (min.1080m ²)	min.25%
POW. PRZEKSZTAŁCONA	4315 m ²	100%

Pozostałe parametry inwestycji:

- powierzchnia utwardzeń (wraz z wiatami) – 1747 m²
- powierzchnia biologicznie czynna (wraz z zielenią na stropodachu ostatniej kondygnacji i stropodachu garażu) – 1295 m²

Układ konstrukcyjny obiektu:

- konstrukcja w technologii mieszanej – układ główny monolityczny i murowany,
- budynek zaliczono do II kategorii geotechnicznej w prostych warunkach gruntowo-wodnych,
- płyta fundamentowa w technologii białej wanny, zgodnie z dalszym opisem,
- rozpiętości konstrukcyjne stropów wynoszą ~6,00-8,00m,
- dach płaski z attykami,
- ściany zewnętrzne i wewnętrzne nośne głównie żelbetowe.

Budynek przeznacza się na cele mieszkalne oraz garaż. Funkcje budynku ułożone są piętrowo: podziemną część stanowi garaż podziemny, a nadziemną część stanowią mieszkania. Układ budynku klatkowy. W obrębie każdej z klatek zaplanowano lokalizację windy osobowej. Zaprojektowano maksymalnie 300 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych oraz przewidziane w większości w dwupoziomym parkingu podziemnym o łącznej powierzchni użytkowej ponad 8000m² oraz do 95 miejsc rowerowych. Zaprojektowano również 26 miejsc postojowych naziemnych. Parking zewnętrzny po północnej stronie budynku powiązany będzie z chodnikami prowadzącymi do poszczególnych klatek schodowych. Spośród wszystkich miejsc wygospodarowano 12 miejsc postojowych dla osób z kartą parkingową (7 zewnętrzne i 5 w hali garażowej).

Na działce inwestycyjnej występują sieci wymagające usunięcia, w przypadku niedziałających, powojkowych sieci bądź przekładek, w przypadku sieci działających (sieć kanalizacyjna, wodociągowa, elektroenergetyczna, teletechniczna). Zasilanie projektowanej inwestycji:

- w wodę z istniejącej sieci wodociągowej;
- w energię z istniejących sieci energetycznych,
- w teletechnikę z wykorzystaniem projektowanej kanalizacji teletechnicznej,
- odprowadzanie ścieków z projektowanego budynku do sieci miejskiej,
- odprowadzanie wód opadowych do sieci miejskiej,
- budynek będzie ogrzewany za pomocą miejskiej sieci ciepłowniczej (z przedsiębiorstwa energetyki ciepłej).

- **jego usytuowanie:**

Przedsięwzięcie zaplanowano na terenie działki geodezyjnej nr 422/1, obręb 10 w Tczewie o powierzchni 0,4315 ha stanowiącej zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy – Bp. Wjazd na teren przedsięwzięcia będzie odbywał się ul. Tczewskich Saperów (działka geodezyjna nr 422/10 obręb 10). W sąsiedztwie terenu inwestycji znajdują się:

- od północy - tereny niezagospodarowane o charakterze ruderalnym porośnięte różnymi gatunkami drzew;
- od wschodu - bezpośrednio boisko szkolne a dalej ze szkoła;
- od zachodu - przebiega ulica Tczewskich Saperów. Dalej na zachód położone są tereny niezagospodarowane o charakterze ruderalnym. Występuje starodrzew oraz zniszczone tereny utwardzone;
- od południa - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

Występujące na działce rzędne i nieregularne skarpy nie są rzędnymi pierwotnie istniejącego terenu, są wynikiem rozbiórek obiektów wojskowych, występujących na tym terenie po likwidacji jednostki wojskowej, oraz zmianami wprowadzanymi w ukształtowanie terenu w trakcie istnienia jednostki.

Teren planowanego przedsięwzięcia położony jest w środkowo południowej części Tczewa. Jest to obszar dawnej jednostki wojskowej. Dzielnica posiada charakter szybko rozwijającego się przedmieścia o funkcjach głównie mieszkalnych. Teren poddawany rewitalizacji i przywracaniu do tkanki miejskiej. Obsługa komunikacyjna to głównie ulica Tczewskich Saperów, która połączona jest ze zbiorczą ulicą Wojska Polskiego.

Obecnie działka jest niezagospodarowana. Teren obejmuje zmienną w swej charakterystyce powierzchnię po zlikwidowanej jednostce wojskowej, o przekształconej szacie roślinnej składającej się głównie ze zbiorowiska roślin wieloletnich z płatami czarnego bzu, typowych dla okolicznych nieużytków oraz zgrupowania drzew w tym podrostów (kilkuletnich) i krzewów. Na działce inwestycyjnej zinwentaryzowano 63 pozycje drzew następujących gatunków: brzoza brodawkowata, klon jawor, klon pospolity, świerk pospolity, lipa drobnolistna, jesion wyniosły, wierzba biała, topola balsamiczna. Na obszarze planowanego przedsięwzięcia nie stwierdzono występowania chronionych gatunków roślin, zwierząt, grzybów i porostów. Nie zaobserwowano występowania dziupli ptaków. Na terenie nie występują cieki wodne, zbiorniki wodne, rowy melioracyjne czy tereny podmokłe, wobec czego nie stanowi miejsca potencjalnego występowania herpetofauny. Nie występują również żadne obiekty kubaturowe, gdzie mogłyby zagnieździć się nietoperze.

W wyniku realizacji przedsięwzięcia przewiduje się wycinkę drzew i krzewów w ilości około 63 szt. (na terenie planowanej inwestycji występują również pomniejsze drzewa, których usunięcie nie wymaga zezwolenia). Celem ochrony mogącej występować na przedmiotowym terenie ornitofauny, treścią niniejszej decyzji nałożono na Inwestora warunek, aby wycinkę drzew oraz rozpoczęcie prac ziemnych na potrzeby budowy zabudowy mieszkaniowej, przeprowadzić poza okresem gniazdowania większości ptaków (tj. poza okresem od 1 marca do 31 sierpnia). W przypadku zaistnienia potrzeby dokonania prac w ww. okresie, możliwe będzie ich wykonanie jedynie w przypadku potwierdzenia przez osobę posiadającą wiedzę i kompetencje z zakresu ornitologii, iż przedmiotowy teren nie jest wykorzystywany przez chronione gatunki ptaków, jako miejsca gniazdowania, co należy potwierdzić wpisem w dokumentacji budowlanej. W przypadku stwierdzenia lęgów, parce należy rozpocząć po ich wprowadzeniu.

Projekt zagospodarowania terenu przewiduje nasadzenia zastępcze roślinności wysokiej i średniej oraz niskiej. Zastosowane zostaną donice skrzynkowe oraz nasadzenia tradycyjne. Planowany do nasadzeń tradycyjnych gatunek roślinności wysokiej to klon pospolity.

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

- ok. 1,4 km na wschód „Dolina Dolnej Wisły” PLB 040003;
- ok. 4,6 km na południowy wschód „Dolna Wisła” PLH 220033.

Mając na uwadze położenie geograficzne oraz skalę i charakter przedsięwzięcia, nie ma podstaw przypuszczać, aby realizacja planowanej inwestycji mogła spowodować modyfikację warunków ekologicznych ostoi, tym samym:

- wpłynąć na pogorszenie stanu siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, chronionych w granicach ww. obszarów Natura 2000;
- wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których obszary te zostały wyznaczone;
- pogorszyć integralność 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. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 ze zm.) oraz ich otulin. Najbliżej położone obszary chronione objęte ochroną na podstawie przepisów ww. o ochronie przyrody to:

- ok. 1,6 km na wschód Środkowożuławski Obszar Chronionego Krajobrazu;
- ok. 3,8 km na północ Obszar Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich.

Obszar objęty planowaną inwestycją zlokalizowany jest poza granicami korytarzy ekologicznych, nie będzie zatem wpływać na ich drożność i ciągłość. Najbliższy korytarz ekologiczny Dolina Dolnej Wisły GKPn-10A przebiega w odległości ok. 1,5 km na wschód od planowanej inwestycji.

Na podstawie danych z Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły opublikowanym w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 4 listopada 2022r. (Dz.U. z 2023r. poz. 300) stwierdzono, iż przedsięwzięcie znajduje się w regionie wodnym Dolnej Wisły, na obszarze następujących jednolitych części wód:

- powierzchniowych:

- kod: PLRW2000102997299- Kanał Młyński. Stanowi ona silnie zmienioną część wód, jest monitorowana. Jej stan ogólny określono jako zły (słaby potencjał ekologiczny, stan chemiczny poniżej dobrego). JCWP jest zagrożona ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych. Cel środowiskowy dla JCWP to umiarkowany potencjał ekologiczny; zapewnienie drożności cieku dla migracji ichtiofauny o ile jest monitorowany wskaźnik diadromiczny D oraz stan chemiczny: dla złagodzonych wskaźników poniżej stanu dobrego, dla pozostałych wskaźników- stan dobry. Dla JCWP określono odstępstwo od osiągnięcia celów środowiskowych tj. przedłużenie terminu osiągnięcia celów środowiskowych ze względu na brak możliwości technicznych, termin osiągnięcia celów środowiskowych wskazano na 2027 rok. 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 2023r. poz. 1336), 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.

Planowane przedsięwzięcie nie znajduje się na obszarze stref ochronnych ujęć wód ani na obszarze ochronnym zbiorników wód śródlądowych. Nie jest zlokalizowane na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu art. 16 pkt 34 ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (t. j. Dz. U. z 2023 poz. 1478 ze zm.).

Dla terenu planowanej inwestycji został uchwalony Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Tczewa zatwierdzony Uchwałą Nr IX/67/2015 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 27 sierpnia 2015 r. (t. j. Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 17 listopada 2015 r. poz. 3405) zmieniony Uchwałą XLVI/506/2022 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 30 czerwca 2022 r. (publikacja: Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 1 sierpnia 2022 r. poz. 2998). Według ww. Planu dla terenu Nowego Centrum Usługowego przy ul. Wojska Polskiego w Tczewie działka przewidziana pod inwestycję położona jest w obszarze terenu oznaczonego symbolem 4U należącego do strefy zabudowy usługowej. W myśl z art. 80 ust 2 ustawy ooś, organ prowadzący postępowanie wydaje decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach po stwierdzeniu zgodności lokalizacji przedsięwzięcia z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jeżeli plan ten został uchwalony. Planowane przedsięwzięcie będzie realizowane na podstawie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 195). Zgodnie z art. 5 ust. 3 ww. ustawy, inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Jednocześnie, zgodnie z art. 5 ust. 5 pkt 1 ww. ustawy warunek niesprzeczności ze studium nie dotyczy terenów: które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny kolejowe, wojskowe, produkcyjne lub usług pocztowych, a obecnie funkcje te nie są na tych terenach realizowane. Zgodnie załącznikiem nr 3 - uwarunkowania do Uchwały nr LIX/702/2023 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 29 czerwca 2023 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tczewa, przedmiotowa nieruchomość została zapisana w jednostce „VI.6 - obszar jednostki wojskowej” stanowiącej dawny teren wojskowy zamknięty przeznaczony pod zabudowę. Zgodnie z załącznikiem nr 4 - kierunki zagospodarowania przestrzennego do ww. Uchwały przedmiotowa nieruchomość zapisana została w jednostce „IV.1 Nowe Centrum” stanowiącej jedno z czterech prestiżowych miejsc miasta. Obszar Nowego Centrum po byłej siedzibie jednostki wojskowej, dysponujący dużymi potencjalnymi możliwościami inwestycyjnymi, przeznacza się w Studium pod funkcję mieszaną usługową i mieszkaniową, z rekomendacją dla lokalizowania obiektów o charakterze usług ogólnomiejskich i ponadlokalnych oraz usług rozrywki, kultury, handlu, gastronomii itp. Zaleca się łączenie funkcji usługowej mieszkaniowej i handlowej. W związku z powyższym planowane przedsięwzięcie inwestycyjne nie jest sprzeczne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tczewa.

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

Faza realizacji przedsięwzięcia, polegająca na wykonaniu prac ziemnych i budowlanych, prowadzić będzie do ograniczonego w czasie i przemijającego oddziaływania na środowisko w rejonie lokalizacji budynku.

Teren inwestycji w przeszłości wykorzystywany był rolniczo (głównie łąki i pastwiska), a obecnie stanowi w większości nieużytki. Roślinność pierwotna została w zdecydowanej większości zniszczona poprzez rolnicze użytkowanie. Obecnie obszar przedsięwzięcia w części pokryty jest roślinnością niską, głównie trawami i innymi roślinami o charakterze ruderalnym.

Treścią niniejszej decyzji zobowiązaniom Inwestora, aby zapewnił codzienne przeglądy placu budowy pod kątem występowania na nim płazów, gadów, drobnych zwierząt, a uwięzione zwierzęta niezwłocznie przenoszono poza teren objęty pracami, na właściwe dla nich siedlisko. Dodatkowo, z uwagi na wyniki badań prowadzonych m. in. przez naukowców z Uniwersytetu Jagiellońskiego w latach 2018-2019, które potwierdzają występowanie w populacjach płazów w Polsce pasożyta *Batrachochytrium dendrobatidis*, prace terenowe z tą grupą zwierząt należy prowadzić przy użyciu rękawiczek ochronnych, a używany do tego sprzęt musi być dezynfekowany.

Ponadto w ramach ochrony różnorodności biologicznej, organ zobowiązuje Inwestora, aby teren przedmiotowego przedsięwzięcia obsadzić rodzimymi gatunkami roślin, w tym drzew i krzewów. Dodatkowo planowane nasadzenia powinny być wzbogacone o gatunki roślin miododajnych.

Stan aerosanitarny powietrza atmosferycznego na etapie budowy będzie związany bezpośrednio z przyjętą technologią robót oraz z fazą inwestycyjną. Faza realizacji będzie się charakteryzowała oddziaływaniem na stan powietrza poprzez substancje emitowane z silników spalinowych (transport), prac malarskich (gazy, głównie lotne związki organiczne), prac budowlanych i innych. Charakterystyczne są tu substancje chemiczne, w skali lokalnej to tlenek węgla, tlenki azotu, węglowodory i ołów, a w skali makro - dwutlenek węgla i dwutlenek siarki. Na etapie realizacji wystąpi również niezorganizowana emisja pyłu, związana z pracą sprzętu budowlanego, przewożeniem materiałów budowlanych, prowadzeniem wykopów, obróbką materiałów budowlanych.

W trakcie prac budowlanych wykorzystywany będzie ciężki sprzęt budowlany i środki transportu, stanowiące źródło hałasu i drgań. Obszar zaplecza budowy będzie położony będzie na innej działce niż planowana inwestycja. Przewiduje się jego lokalizację na działce nr 422/34. Jest to działka po dawnym terenie wojskowym, która jest utwardzona i niezabudowana. Odległość zaplecza budowy od terenów chronionych akustycznie wyniesie minimum 100 m.

Wszystkie ww. emisje będą miały charakter przemijający, o okresie trwania ograniczonym do czasu wykonywania robót.

Emisji drgań i ich propagacji w gruncie można się spodziewać podczas prowadzenia prac budowlanych związanych z przeprowadzeniem prac ziemnych (praca koparek, wywrotek, spycharek) oraz pracami przygotowawczymi pod budowę fundamentów, czy też układania nawierzchni utwardzanych (stabilizacja i zagęszczanie podłoża). Generowane vibracje mogą być odczuwalne przez ludzi i obiekty budowlane. Zastosowanie sprawnych i certyfikowanych urządzeń budowlanych wyklucza jednak generowanie vibracji, które mogą być szkodliwe dla ludzi lub budynków mieszkalnych znajdujących się w sąsiedztwie.

Woda gruntowa zostanie jednorazowo odprowadzona z wykopu za pomocą układu studni odwadniających, przy czym odwodnienie nie spowoduje powstania leja depresji na działkach sąsiadujących z terenem inwestycji. Zgodnie z wykonanymi badaniami gruntowymi woda gruntowa występuje jedynie w niewielkim obszarze na działce, na głębokości 5 m. Nie przewiduje się możliwości zalewania kondygnacji garażu wskutek wahań poziomu wód gruntowych, ponieważ znajdować się one będą ponad 5 m pod poziomem posadzki garażu i płyty fundamentowej.

Odpady powstające na etapie realizacji inwestycji zaliczyć należy do grupy 17 – odpady z budowy, remontów i demontażu obiektów budowlanych oraz infrastruktury drogowej. Odpady te powstawać będą w trakcie prowadzenia prac budowlanych, takich jak roboty budowlane, wykończeniowe, instalacyjne, itp. Wszelkie odpady będą selektywnie gromadzone w wyznaczonych miejscach lub pojemnikach, a po zakończeniu prac niezwłocznie kierowane będą do odzysku lub unieszkodliwienia. Gospodarka odpadami będzie prowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Głównym źródłem emisji hałasu na etapie eksploatacji będzie ruch samochodów w rejonie budynku, o skali analogicznej jak dla innych osiedli mieszkaniowych i zespołów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, a także same budynki jako miejsce bytowania ludzi. Zewnętrzne źródła hałasu – centrale wentylacyjne wyciągowe w garażu podziemnym będą maksymalnie wyciszone, m. in. poprzez zastosowanie obudów oraz wibroizolatorów zapobiegających przenoszeniu drgań. Na połączeniu kanałów wentylacyjnych z wentylatorami będą zamontowane króćce elastyczne tłumiące drgania. Montaż przewodów wentylacyjnych zostanie przeprowadzony w sposób eliminujący przenoszenie drgań na konstrukcję budynku przez zastosowanie podkładek gumowych.

Przeprowadzona przez Inwestora analiza akustyczna nie wykazała przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu na etapie eksploatacji. Poziom hałasu kształtować się będzie poniżej wartości dopuszczalnych.

Ścieki bytowe z budynków odprowadzane będą szczelnymi układami kanalizacyjnymi do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej. Dla inwestycji zaprojektowany zostanie wewnętrzny system kanalizacji deszczowej. Wody czyste z dachów będą odprowadzane bezpośrednio do systemu kanalizacji deszczowej. Wody z terenów utwardzonych będą odprowadzane za pośrednictwem separatorów koalescencyjnych do kanalizacji deszczowej.

Przewidziane do zastosowania rozwiązania techniczne zapewniają minimalizację potencjalnego negatywnego oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko gruntowo-wodne. Nie przewiduje się powstawania ścieków przemysłowych.

Planowane przedsięwzięcie na etapie eksploatacji będzie wytwarzało głównie odpady charakterystyczne dla zabudowy mieszkaniowej. Przewiduje się również powstawanie odpadów związanych z usługami, lecz ich ilość i rodzaj na tym etapie trudno przewidzieć. Wszelkie odpady z działalności usługowej poza komunalnymi będą odbierane przez uprawnionych odbiorców odpadów. Odpady komunalne będą gromadzone i przechowywane we wiatach śmietnikowych w wydzielonych do tego pojemnikach z podziałem na frakcje. Będą one odbierane przez uprawnionych odbiorców.

Ponadto, 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. Na ewentualne zniszczenia siedlisk, okazów, gniazd, płoszenie lub

przenoszenie gatunków znajdujących się pod ochroną należy uzyskać zezwolenie w trybie art. 56 ust. 1 ww. 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.

Teren planowanego przedsięwzięcia zlokalizowany jest w rejonie powstającego osiedla mieszkaniowego po zlikwidowanej jednostce wojskowej. Na przedmiotowym terenie powstały do tej pory inne budynki wielorodzinne. Od strony wschodniej sąsiaduje z kompleksem Specjalnego Ośrodka Szkolno-Wychowawczego. W ujęciu architektonicznym przylegające tereny są stosunkowo jednorodne. Przeważają zabudowania o prostej geometrii, najczęściej występującym jest dach płaski. Za najbardziej charakterystyczne można uznać zabudowę wielorodzinna z "wielkiej płyty" powstałej w latach 70-tych ubiegłego wieku osiedla Garnuszweskiego z powtarzalnymi kondygnacjami. Wysokość istniejących budynków jest zróżnicowana, dla obiektów wielorodzinnych w bliższym ujęciu na poziomie 5 kondygnacji w rejonie ul. Jedności Narodu, do 11 kondygnacji pomiędzy ulicami Sobieskiego i Al. Zwycięstwa.

Na etapie eksploatacji przewiduje się występowanie zjawiska zwiększenia natężenia ruchu ulicznego, które generuje oddziaływania skumulowane. Jest to oddziaływanie pośrednie, gdyż generuje oddziaływania skumulowane poza obszarem inwestycji. Wzrost obciążenia lokalnego układu drogowego głównie w okresach porannych i popołudniowych szczytów przyczyni się do wzrostu emisji zanieczyszczeń gazowych oraz emisji hałasu.

Planowane przedsięwzięcie na etapie budowy i eksploatacji nie wpłynie znacząco negatywnie na pogłębienie zmian klimatycznych. Ponadto nie przewiduje się, aby klimat i jego zmiany miały znaczący wpływ na funkcjonowanie przedmiotowego przedsięwzięcia. Inwestycja nie wprowadza też zagrożenia wystąpienia poważnej awarii lub katastrofy naturalnej w trakcie prowadzenia jej eksploatacji.

Po przeanalizowaniu załączonej do wniosku karty informacyjnej przedsięwzięcia, uwzględniając charakter, skalę i lokalizację przedsięwzięcia oraz planowane rozwiązania techniczne chroniące środowisko zarówno na etapie realizacji jak i eksploatacji, nie przewiduje się negatywnego oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na stan jednolitych części wód oraz na realizację celów środowiskowych, określonych dla nich w „*Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły*”, przyjętym rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 4 listopada 2022 r. (Dz.U. 2023 r. poz. 300) przy zachowaniu uwarunkowań zawartych w niniejszej decyzji.

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.

W przedmiotowym przypadku nie przewiduje się występowania ponadnormatywnych emisji do środowiska oraz negatywnego oddziaływania na zdrowie i życie ludzkie.

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.

Planowane przedsięwzięcie nie zalicza się do zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 18 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 ze zm.).

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 Dyrektora Państwowego Gospodarstwa Wodnego 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. Monika Boryczko Project GP Sp. z o. o.
83-110 Tczew, ul. 30 Stycznia 43
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.6220.3.2023.EB Dokument 7 z dnia 19.04.2024 r.

CHARAKTERYSTYKA PRZEDSIĘWZIĘCIA

Przedmiotem planowanej inwestycji jest budowa garaży podziemnych oraz parkingów samochodowych naziemnych wraz z towarzyszącą infrastrukturą na potrzeby planowanej inwestycji polegającej na wzniesieniu budynku mieszkalnego wielorodzinnego. Planowane przedsięwzięcie zlokalizowane będzie na terenie działki geodezyjnej nr 422/1 obręb 10 w Tczewie przy ul. Tczewskich Saperów. Całkowita powierzchnia działki inwestycyjnej wynosi 0,4315 ha. Działka inwestycyjna stanowi teren rewitalizowany i przywracany do części miejskiej, który został zakwalifikowany do zurbanizowanych terenów niezabudowanych lub w trakcie zabudowy – Bp.

W ramach inwestycji planuje się realizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego o kształcie nierównoramiennej litery C i składającego się z trzech brył o różnych wysokościach. Maksymalne wymiary zewnętrzne budynku to szerokość do 49 m, długość do 79 m i wysokości do 33,8 m. Projektowany budynek złożony będzie z trzech brył o 11-, 5- i 8-kondygnacjach naziemnych i dwóch kondygnacjach podziemnych oraz dachu płaskim z attykami. W budynku planuje się realizację podziemnego, dwukondygnacyjnego garażu dla samochodów osobowych przeznaczonego dla użytkowników obiektu. Zaplanowano max. 274 miejsc postojowych w garażach podziemnych oraz 26 naziemnych miejsc parkingowych. W piwnicy umieszczono również pomieszczenia techniczne wodomierza i węzła cieplnego, rozdzielnię do celów przeciwpożarowych oraz komórki lokatorskie i boksy na jednoślady.

Poziom posadowienia budynku dostosowano do drogi przy ul. Tczewskich Saperów i zaprojektowano na poziomie rzędnej 30,50 m n.p.m. Rzędna spodu płyty fundamentowej wyniesie 21,5 m n.p.m.

Projektuje się wykonanie obiektów budowlanych w technologii mieszanej – układ główny monolityczny i murowany, częściowo z elementów prefabrykowanych. Konstrukcje podziemne będą wznoszone w technologii tzw. „białej wanny”, zapewniającej zarówno funkcję nośną jak i uszczelniającą. Płyta fundamentowa zostanie wykonana z betonu wodoszczelnego a jej grubość wyniesie od 50 do 100 cm. Kondygnacje nadziemne będą głównie w konstrukcji żelbetowej. Dach zaprojektowano jako płaski kryty attykami w formie stropodachu jako dach zielony.

Przewiduje się łączną liczbę 189 mieszkań o powierzchni użytkowej do 9649 m² i garaży podziemnych o łącznej powierzchni do 7810 m². Garaże będą posiadały szczelne posadzki betonowe, a ścieki z wód ociekowych oraz mycia posadzki będą kierowane po podczyszczeniu w separatorze substancji ropopochodnych do kanalizacji sanitarnej. W rejonie najniżej położonych wjazdów do garaży podziemnych przewiduje się realizację odwodnienia liniowego, które zostanie podłączone do szczelnego, podziemnego zbiornika retencyjnego. Następnie podczyszczona woda pompowana będzie do kanalizacji deszczowej. Na wszystkich układach kanalizacji przewidziano zabezpieczenia przeciwcofkowe. Powierzchnie utwardzone wykonane z betonowej kostki brukowej w formie parkingów, chodników, drogi manewrowej, wjazdów zajmą 1747 m². Studnia przyłączeniowa do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej zlokalizowane jest na rzędnej 24,55 m n.p.m. Najniższy punkt instalacji zewnętrznej w obrębie inwestycji znajduje się natomiast na rzędnej 28,36 m n.p.m. Maksymalna ilość wód opadowych i roztopowych odprowadzana z inwestycji będzie

wynosiła 27m³/h. Woda opadowa i roztopowa z nawierzchni zanieczyszczonych będzie odprowadzana do sieci poprzez odpowiednio dobrane osadniki i separatory na podstawie warunków technicznych uzgodnionych z gestorem sieci. Powierzchnia biologicznie czynna będzie wynosić ok. 1295 m². Woda opadowa na tych terenach będzie wsiąkała w grunt.

Woda użytkowa będzie dostarczana z miejskiej sieci wodociągowej. Przewiduje się użycie wody na potrzeby socjalne pracowników, mieszkańców oraz do celów porządkowych i przeciwpożarowych. Ścieki socjalno-bytowe będą odprowadzane do kanalizacji sanitarnej. W związku z budową kondygnacji podziemnych planuje się zastosowanie systemów kanalizacyjnych z wykorzystaniem układu pompowego. Przewodem tłocznym ścieki będą trafiać do grawitacyjnej instalacji kanalizacji sanitarnej.

Hala garażowa zostanie wyposażona w wentylację mechaniczną. Wywiew odbywał się będzie poprzez wentylatory wyciągowe umieszczone w garażu z odprowadzeniem powietrza ponad dach za pomocą wyrzutni dachowych. Centrale wentylacyjne wyciągowe w garażu podziemnym będą maksymalnie wyciszone, m. in. poprzez zastosowanie obudów oraz wibroizolatorów zapobiegających przenoszeniu drgań. Na połączeniu kanałów wentylacyjnych z wentylatorami będą zamontowane króćce elastyczne tłumiące drgania. Montaż przewodów wentylacyjnych zostanie przeprowadzony w sposób eliminujący przenoszenie drgań na konstrukcje budynku przez zastosowanie podkładek gumowych.

Energia elektryczna będzie dostarczona przez dystrybutora z przyłączy linii niskiego napięcia.

Zaopatrzenie budynku w ciepło będzie rozwiązane poprzez podłączenie do miejskiej sieci ciepłowniczej.

Miejsce na śmietniki przewidziano w centralnej części działki w otoczeniu parkingów dla rowerów i samochodów osobowych. Dostępne są bezpośrednio z drogi manewrowej.

Obiekt będzie podlegał bieżącemu utrzymaniu. Okresowo będą wykonywane prace związane z pielęgnacją zieleni, koszenie trawy, strzyżenie żywopłotów, przecinka sanitarna drzew oraz prace porządkowe.

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