

**Decyzja
o środowiskowych uwarunkowaniach**

Na podstawie art. 71 ust. 1, ust. 2, pkt 2; art. 75 ust. 1, pkt. 4, art. 84 ust. 1 i 2, art. 85 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 247 ze zmianami) w związku z art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2021 r. poz. 735 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku inwestora – Mikołajczyk, Makuch Spółka Komandytowa ul. Nowokarsiborska 3, 72-600 Świnoujście w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. „Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z podziemnymi garażami wielostanowiskowymi wraz z niezbędnym zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu ul. Nowokarsiborska 3 - dz. nr 149/2 obr. Świnoujście 10”

orzekam

1 stwierdzić brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia pn. „Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z podziemnymi garażami wielostanowiskowymi wraz z niezbędnym zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu ul. Nowokarsiborska 3 - dz. nr 149/2 obr. Świnoujście 10

2 ustalić warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ochrony cennych wartości przyrodniczych oraz konieczności ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich:

1. Podczas prac budowlanych stosować wyłącznie sprzęt sprawny technicznie.
2. Teren budowy należy wyposażyć w odpowiednie urządzenia sanitarne dla pracowników, sorbenty niezbędne do wykorzystania w przypadku ewentualnego wycieku substancji ropopochodnych, miejsce gromadzenia odpadów.
3. Prace realizacyjne prowadzić wyłącznie w porze dnia tj. w godzinach od 6⁰⁰ do 22⁰⁰, z ograniczeniem wykonywania głośnych prac w godzinach wieczornych tj. od 18⁰⁰ do 22⁰⁰; prace, które ze względu na technologię budowy nie mogą zostać przerwane i muszą być wykonane w systemie ciągłym, dopuszcza się prowadzić również w porze nocnej.
4. Przygotowywać aktualne informacje dla okolicznych użytkowników terenów, czy też mieszkańców sąsiedniej zabudowy o planowanych pracach budowlanych i okresowych uciążliwościach związanych z ich prowadzeniem i możliwością rozprzestrzeniania się hałasu na te tereny.
5. Zraszać wodą plac budowy (zależnie od potrzeb), uważnie ładować materiały sypkie na samochody, przykrywać plandekami skrzynie ładunkowe samochodów transportujących materiały sypkie (dotyczy również ziemi z wykopów), ograniczać prędkość jazdy pojazdów samochodowych w rejonie budowy.
6. Prace budowlane zaprojektować i prowadzić w taki sposób, aby nie pogorszyć warunków użytkowania sąsiednich nieruchomości.
7. Wycinkę drzew i krzewów prowadzić poza sezonem lęgowym ptaków; dopuszcza się wycinkę w okresie lęgowym wyłącznie po potwierdzeniu na maksymalnie 3 dni przed planowaną wycinką przez nadzór ornitologiczny, że na drzewach i krzewach przeznaczonych do wycinki nie gniazdują i nie przystępują do lęgów chronione gatunki ptaków.

8. Przed przystąpieniem do prac rozbiórkowych istniejących obecnie na działce inwestycyjnej obiektów kolidujących z planowanym zamierzeniem inwestycyjnym dokonać oględzin przez ornitologa i chiropterologa, celem wykluczenia trwających lęgów ptaków, czy występowania siedlisk nietoperzy.
9. W przypadku stwierdzenia gatunków chronionych ptaków lub nietoperzy na terenie inwestycyjnym, w przypadku braku rozwiązań alternatywnych należy wystąpić do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska z wnioskiem o wydanie zezwolenia na odstępstwa od zakazów obowiązujących w stosunku do gatunków chronionych na podstawie art. 56 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.
10. Zaplecze budowy zlokalizować w obrębie terenu inwestycyjnego, w maksymalnym oddaleniu od terenów podlegających ochronie przed hałasem.
11. Drzewa nie kolidujące z planowaną inwestycją należy na czas trwania budowy odpowiednio zabezpieczyć, w szczególności przed uszkodzeniami mechanicznymi pni oraz systemów korzeniowych.

Uzasadnienie

W dniu 09 marca 2022r. do Prezydenta Miasta Świnoujście wpłynął wniosek inwestora – Arbud Sp. Mikołajczyk, Makuch Spółka Komandytowa ul. Nowokarsiborska 3, 72-600 Świnoujście w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. „Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z podziemnymi garażami wielostanowiskowymi wraz z niezbędnym zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu ul. Nowokarsiborska 3 - dz. nr 149/2 obr. Świnoujście 10”. Do wniosku załączono kartę informacyjną przedsięwzięcia sporządzoną przez Pana Pawła Molendę oraz Panią Annę Szafrąnska Uściłowska (Pracownia Ochrony Środowiska), mapę ewidencyjną przedstawiającą działkę inwestycyjną, jak również mapę z zaznaczonym 100 m obszarem oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na środowisko.

Przedmiotowy wniosek umieszczono w publicznie dostępnym wykazie elektronicznym.

Z analizy przedłożonych dokumentów wynika, że planowane przedsięwzięcie zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839), należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko ujętych w § 3 ust. 1 pkt 58 – garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, o których mowa w pkt. 50, 52-55 i 57, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 0,5 ha na obszarach innych niż wymienionych w lit. a.

Zgodnie z art. 64 ust. 1 pkt 1,2 i 4 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 Świnoujście wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Świnoujściu oraz Dyrektora Zarządu Zlewni w Szczecinie o wydanie opinii czy dla realizacji w/w przedsięwzięcia jest konieczne przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Świnoujściu w piśmie sygnatura sprawy ZNS.9022.6.2022 z dnia 11 kwietnia 2022r. wydał opinię, że dla w/w przedsięwzięcia nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Dyrektor Zarządu Zlewni w Szczecinie pismem z dnia 07 kwietnia 2022 r. sygnatura sprawy SZ.ZZŚ.4.4360.54.2022.AG również wyraził opinię, że dla w/w przedsięwzięcia nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie w piśmie z dnia 15 kwietnia 2022 r. sygnatura sprawy WONS.4220.159.2022.PP wyraził opinię, że dla w/w przedsięwzięcia nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Prezydent Miasta Świnoujście będąc organem prowadzącym postępowanie w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, zgodnie z art. 75 ust. 1, pkt. 4 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko zdecydował, iż realizacja w/w przedsięwzięcia nie wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. W niniejszej decyzji wzięto pod uwagę uwarunkowania wymienione w art. 63 ust. 1 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 i przeanalizowano:

1. Rodzaj i charakterystyka przedsięwzięcia

Przedmiotem przedsięwzięcia jest budowa a następnie eksploatacja zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z podziemnymi garażami wielostanowiskowymi wraz z niezbędnym zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu zlokalizowanych przy ul. Nowokarsiborskiej 3, Świnoujście - dz. nr 149/2, obręb Świnoujście 10. W ramach ww. zamierzenia planuje się budowę:

- zespołu trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych (oznaczonych literami „A”, „B”, „C”) z podziemnymi garażami wielostanowiskowymi dla samochodów osobowych. W kondygnacji podziemnej zaplanowano 178 miejsc postojowych. Wszystkie budynki będą posiadać 5 kondygnacji nadziemnych oraz 1 kondygnację podziemną, której obrys wykracza poza części nadziemne;
- wewnętrznego układu komunikacji obejmującego dojazd i dojścia (oraz ich oświetlenie) do budynków - wejścia do klatek, wejścia do klatek pomocniczych, wejście do pom. śmieciowego a także wjazdów do podziemnych garaży wielostanowiskowych;
- drogi pożarowej zapewniającej dojazd ekip ratowniczych do wszystkich trzech budynków od strony południowo - wschodniej;
- terenowych stojaków na rowery zlokalizowanych przy wejściach głównych do klatek;
- przyłącza mediów do budynku;
- stacji transformatorowej kontenerowej, jako elementu zewnętrznej instalacji elektroenergetycznej;
- dwóch części rekreacyjnych dla mieszkańców budynków zlokalizowanych na zielonych stropodachach nad kondygnacją podziemną - garażem wielostanowiskowym;
- placu zabaw zlokalizowanego na poziomie terenu za budynkiem „C”;
- miejsc parkingowych – 45 terenowych miejsc dla pojazdów, z czego 12 terenowych miejsc dla pojazdów z kartą parkingową.

Nad kondygnacją podziemną, pomiędzy budynkami „A” i „B” oraz „B” i „C” oraz od strony północno - zachodniej, w sąsiedztwie granicy z działkami nr 148/4 oraz 151 przewidziane zostały tereny zielone, jako przestrzenie urządzone dla mieszkańców.

Część lokali mieszkalnych zlokalizowanych na parterze posiadać będzie tarasy zlokalizowane na stropie nad kondygnacją podziemną wydzielone balustradami prętowymi.

Nie zakłada się ogrodzenia terenu. Wokół budynku projektuje się opaskę zwirową (z wyłączeniem dojazdu). Na części działki projektuje się zielen niską.

Dostęp do drogi publicznej odbywać się będzie poprzez jeden istniejący zjazd - z ul. Nowokarsiborskiej. Zjazd połączony jest wewnętrznym układem komunikacyjnym z budynkami oraz stanowi element drogi pożarowej do projektowanych budynków. Projekt zakłada dwa wejścia piesze z drogi publicznej na teren, jedno bezpośrednio przy zjeździe, drugie zlokalizowane w sąsiedztwie działki nr 148/3.

Bilans terenu projektowanego przedsięwzięcia :

- powierzchnia działki inwestycyjnej – 9.942 m²,
- powierzchnia zabudowy – 3.967,85 m²,
- powierzchnia biologicznie czynna – 3.220,32 m²,
- powierzchnia użytkowa miejsc parkingowych (na terenie) – 2.280,32 m²;
- powierzchnia użytkowa miejsc parkingowych (podziemnych) – 4.696,98 m².

Sposób posadowienia

Przyjęto następujący poziom posadowienia : poziom porównawczy +/-0,00 m=8,00 m n.p.m. Planuje się posadowienie poszczególnych segmentów budynków na żelbetowej płycie fundamentowej o grubości 45 cm. Lokalnie w miejscach występowania znacznych obciążeń od słupów i ścian, przewidziano pogłębienie płyty fundamentowej do 75 cm oraz na ławach fundamentowych grubości 45 cm i stopach fundamentowych grubości 60 cm. Z płyty fundamentowej wprowadzone zostanie zbrojenie do zakotwienia słupów żelbetowych, rdzeni żelbetowych oraz ścian żelbetowych. Wszystkie ściany stykające się z gruntem, zostaną zabezpieczone izolacją przeciwwodną.

Zgodnie z zapisami Opinii geotechnicznej stanowiącej załącznik do KIP, rzędne terenu wahają się od 4,97 m n.p.m. do 5,25 m n.p.m. Warunki wodne są stosunkowo korzystne dla posadowienia budowli z garażem. W wykonanych dla niniejszej opinii otworach do głębokości 21,0 m p.p.t stwierdzono występowanie wody gruntowej o zwierciadle swobodnym stabilizującym się na głębokości 3,7-3,9 m p.p.t., tj. na rzędnych 1,27 -1,35 m n.p.m.. Kondygnacja podziemna będzie znajdować się na głębokości 3,53 m p.p.t.

Zgodnie z art. 394 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodnej, odprowadzenie wód z wykopów wymaga zgłoszenia wodnoprawnego.

Aktualnie, na ww. działce , zlokalizowanych jest osiem obiektów przeznaczonych do rozbiórki – są to budynki wytwórni betonu ARBUD o funkcji magazynowej, a także socjalnej, biurowej i warsztatowej.

Dla realizacji przedmiotowej inwestycji zakłada się technologię standardową, materiały typowe dla zabudowy wielorodzinnej. Technologia prac obejmuje głównie: prace ziemne tj. wykonanie wykopów pod fundamenty oraz projektowane uzbrojenie terenu, wykonanie fundamentów, ułożenie kabli projektowanego uzbrojenia, ułożenie sieci podziemnych instalacji wodno-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, energetycznej, realizację obiektów kubaturowych, wykonanie nawierzchni utwardzonych, wykonanie docelowego zagospodarowania terenu, w tym obszarów zieleni.

Prace budowlane będą prowadzone ręcznie oraz przy użyciu standardowego sprzętu. Roboty ziemne zostaną wykonane koparkami z przewozem gruntu samochodami wywrotkami. Rodzaj sprzętu, jaki zostanie użyty do budowy oraz odległości transportu uzależnione będą od możliwości wykonawcy robót. Podstawowy sprzęt, który zostanie użyty do realizacji

planowanej inwestycji tj. koparko-ładowarki, samochody samowładowcze, dźwig, zagęszczarki, dźwigi samojezdne, frezarki nawierzchni asfaltowych, rozkładarki mas bitumicznych, walce drogowe.

Wariantowanie pod względem planowanych do użycia materiałów czy sposobu prowadzenia prac, można rozpatrywać w bardzo wąskim zakresie przez wzgląd na to, że zarówno materiał jak i technologie robót są określone Normami Technicznymi (PN i EN-PN), Warunkami Technicznymi Wykonania i Odbioru Robót (WTWOR) oraz innymi obowiązującymi aktami prawnymi. Przy założeniu, że Wykonawca robót zobowiązany jest spełnić powyższe wymagania można uznać, że wariantowanie inwestycji w tym zakresie nie będzie miało większego znaczenia w kontekście rozpatrywania wpływu na środowisko.

2. Usytuowanie przedsięwzięcia z uwzględnieniem możliwego zagrożenia dla środowiska.

Planowane przedsięwzięcie zlokalizowane zostanie na terenie działki nr 149/2 w obrębie 10 m Świnoujście, na terenie gminy Świnoujście.

Omawiany obszar znajduje się w kwartale miasta, który jest stopniowo porządkowany i zagospodarowywany. W niedalekim sąsiedztwie występuje zabudowa o różnych funkcjach (mieszkalna wielorodzinna, magazynowa, usługowa, handlowa), jak również stacja paliw zlokalizowana naprzeciwko działki inwestycyjnej. Zgodnie z zapisami Uchwały nr XXVII/218/2020 Rady Miasta Świnoujście z dnia 27 lutego 2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście w rejonie ulic: Grunwaldzkiej i Nowokarsiborskiej, teren przeznaczony pod przedmiotową inwestycję znajduje się na terenie elementarnym o symbolu MW/U.III.2.02 – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

Zgodnie z przedłożoną dokumentacją, planowana inwestycja zostanie zrealizowana zgodnie ze wszystkimi szczegółowymi zapisami planu m.in. dotyczącymi wysokości planowanej zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Rozważając ewentualny lokalizacyjny wariant alternatywny planowanego przedsięwzięcia, należy mieć na uwadze, że jest on ograniczony przestrzennie do działki inwestycyjnej, do której inwestor posiada tytuł prawny. Mając powyższe na uwadze, odstąpiono od rozpatrywania alternatywnego wariantu lokalizacyjnego.

Teren inwestycji graniczy od strony:

- północno - zachodniej z działką nr 148/4, która jest niezabudowana, obecnie na jej terenie czasowo funkcjonuje firma budowlana prowadząca remont ul. Grunwaldzkiej w Świnoujściu (dzierżawa czasowa). Docelowo teren jest przygotowany pod zabudowę mieszkaniową, na którą właściciel terenu otrzymał już pozwolenie na budowę, ale nie rozpoczął jeszcze inwestycji,
- południowo - zachodniej z działką nr 151, która jest zabudowana, na terenie znajduje się zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- wschodniej z działką nr 424, która jest zabudowana, na terenie znajduje się stacja kontroli pojazdów i myjnia samochodowa,
- południowo - wschodniej z działką nr 171/11, która jest niezabudowana, teren stanowi las,
- północnej z ul. Nowokarsiborską (dz. dr 276/16) i dalej za ulicą z działką nr 276/15, na której znajduje się sklep Biedronka,
- północno – wschodniej z Nowokarsiborską (dz. dr 276/16) i dalej za ulicą z działką nr 137/2, na której znajduje się stacja benzynowa i myjnia bezdotykowa Shell.

Przedmiotowe przedsięwzięcie zlokalizowane jest w obszarze dorzecza Odry, dla którego opracowano Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 18 października 2016r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry (Dz.U. 2016 poz. 1967).

Teren objęty wnioskiem znajduje się w obszarze zlewni jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) **kod: TWIWB8- Zalew Szczeciński**. Przedmiotowa JCWP to silnie zmieniona część wód charakteryzująca się złym stanem ogólnym, dla której stwierdzono ryzyko nieosiągnięcia celu środowiskowego. Celem środowiskowym dla ww. JCWP jest ochrona tych wód oraz poprawa ich potencjału ekologicznego i stanu chemicznego, tak aby osiągnąć co najmniej dobry potencjał ekologiczny i dobry stan chemiczny wód powierzchniowych, a także zapobiec pogorszeniu się ich potencjału ekologicznego oraz stanu chemicznego. Termin na osiągnięcie wskazanego celu środowiskowego przedłużono do roku 2027, z uwagi na to, iż kilkudziesięcioletnie oddziaływanie antropogeniczne doprowadziło do zakumulowania w osadach JCWP przejściowych i przybrzeżnych związków biogenych i substancji zanieczyszczających. Zanieczyszczenia te są uwalniane z osadów, a dostawy z ładu także są kontynuowane. Okres 6 lat jest niewystarczający, by uzyskać dobry stan ekologiczny.

Teren objęty wnioskiem znajduje się w obszarze jednolitej części wód podziemnych (JCWPd) **kod: PLGW60001**. Przedmiotowa JCWPd charakteryzuje się słabym stanem chemicznym i ilościowym, dla której stwierdzono ryzyko nieosiągnięcia celu środowiskowego. Przyczyna słabego stanu : ascenzja wód zasolonych z poziomu kredowego do poziomu czwartorzędowego w wyniku wysokiego poboru wód w ujęciach rejonu Świnoujścia oraz stwierdzonych trendów rosnących wartości PEW i Cl, przekroczenie zasobów odnawialnych w skali roku z powodu poboru z ujęć na zaopatrzenie ludności, zniekształcenie stosunków wodnych siedliska typu 91DO na obszarze Natura 2 Wolim i Uznam pod wpływem obniżenia poziomu wód podziemnych w PPW wywołanego intensywną eksploatacją wód podziemnych.

Celem środowiskowym dla jednolitych części wód podziemnych jest :

- 1) zapobieganie lub ograniczanie wprowadzenia do nich zanieczyszczeń,
- 2) zapobieganie pogarszaniu oraz poprawa ich stanu,
- 3) ich ochrona i podejmowanie działań naprawczych, a także zapewnienie równowagi między poborem a zasilaniem tych wód, tak aby osiągnąć ich dobry stan.

Termin na osiągnięcie wskazanego celu środowiskowego przedłużono do roku 2027, z uwagi na brak możliwości technicznych. Ingresja wód morskich oraz ascenzja wód słonych (solanek) z podłoża mezozoicznego. Zmiana kierunków przepływu wód podziemnych, powodująca dopływ wód powierzchniowych z Zalewu Szczecińskiego i Kanału Piastowskiego. W programie działań ukierunkowanym na presję, dla JCWPd zaplanowano wszystkie możliwe działania ograniczające wielkość poboru wody. Niemniej jednak ze względu na warunki hydrogeologiczne okres 6 lat jest zbyt krótki, aby mogła nastąpić poprawa stanu wód. Poprawa przewidywana jest w dalszej perspektywie czasowej. Planowane przedsięwzięcie na etapie realizacji i eksploatacji nie wpłynie na potencjał ekologiczny ICWP w rozbiciu na poszczególne jego elementy oraz na jej stan chemiczny, jak również nie wpłynie na stan chemiczny i ilościowy JCWPd. Przedmiotowa inwestycja zarówno w fazie budowy jak i eksploatacji nie będzie kolidować z ustaleniami i celami

środowiskowymi, zawartymi w aktualnym Planie Gospodarowania Wodami na Obszarze Dorzeczy Odry (Dz.U. z 2016r. poz. 1967) lub stwarzać ryzyka ich niedotrzymania.

Obszar planowanego przedsięwzięcia, znajduje się poza granicami Głównych Zbiorników Wód Podziemnych oraz poza granicami stref ochrony pośredniej ujęć wody, dla których obowiązują strefy zarządzenia Regionalnego Dyrektora Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie. Z uwagi na odległość obszaru objętego zamierzeniem inwestycyjnym od granic stref ochrony pośredniej ujęć wody, realizacja i eksploatacja planowanego przedsięwzięcia nie spowoduje wpływu na obszary ochronne ujęć wody. Obszar inwestycji znajduje się poza strefami ochrony uzdrowiskowej oraz poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią. Na terenie objętym planowanym przedsięwzięciem nie występują zabytki wpisane do rejestru Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Szczecinie. Teren nie leży też, w żadnym obszarze kulturowym wpisanym do rejestru zabytków ani o wartościach zabytkowych, czy krajobrazowych, nie leży również w granicach obszarów obserwacji archeologicznej. W obszarze objętym inwestycją nie występują osuwiska oraz nie znajduje się on w obrębie terenów zagrożonych ruchami masowymi.

Biorąc pod uwagę lokalizację planowanej inwestycji w odniesieniu do obszarów cennych pod względem przyrodniczym, w tym obszarów Natura 2000, teren na którym realizowana będzie przedmiotowa inwestycja, zlokalizowany jest poza ich granicami (dot. form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust.1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody).

Teren przewidziany pod projektowaną inwestycję nie jest położony w obrębie obszarów górniczych, wybrzeży, terenów podmokłych oraz o płytkim zaleganiu wód gruntowych.

3 Rodzaj i skala możliwego oddziaływania.

Źródłem oddziaływań w zakresie emisji pyłów i gazów będą maszyny budowlane wykorzystywane przy budowie obiektów budowlanych, pojazdy transportujące materiały budowlane oraz przechowywanie sypkich materiałów budowlanych, szlifowanie i cięcie materiałów budowlanych. Największa intensywność emisji pochodzić będzie ze środków transportu i maszyn budowlanych. Ze względu na charakter prac budowlanych, możliwe jest wystąpienie następujących oddziaływań: zwiększona emisja zanieczyszczeń gazowych zawartych w spalinach (tlenki azotu, tlenek węgla, dwutlenek siarki, węglowodory aromatyczne i alifatyczne), zwiększona ilość pyłów związana z transportem i wykorzystaniem na budowie materiałów oraz intensywniejszym ruchem pojazdów po terenie budowy. W czasie robót budowlanych wystąpi emisja gazów lub pyłów do powietrza, powstająca podczas pracy silników wysokoprężnych, zasilanych olejem napędowym. Będzie to emisja niezorganizowana.

Zgodnie z zapisami ujętymi w Karcie informacyjnej przedsięwzięcia, w celu ograniczenia emisji pyłów i gazów powstałych w wyniku realizacji prac budowlanych wykonawca robót zobowiązany jest :

- zraszać wodą plac budowy (zależnie od potrzeb), uważnie ładować materiały sypkie na samochody, przykrywać plandekami skrzynie ładunkowe samochodów transportujących materiały sypkie (dotyczy również ziemi z wykopów),
- ograniczać prędkość jazdy pojazdów samochodowych w rejonie budowy,
- ograniczać postój maszyn budowlanych i pojazdów samochodowych na biegu jałowym,

- stosować maszyny i urządzenia w dobrym stanie technicznym.

Dzięki zastosowaniu niniejszych rozwiązań, oddziaływanie w powyższym zakresie zostanie ograniczone do niezbędnego minimum.

Na etapie eksplantacji przedsięwzięcia, emisja gazów i pyłów do środowiska pochodzić będzie z ruchu samochodów osobowych po terenie (niezorganizowana), z wentylacji parkingów podziemnych (zorganizowana).

Zgodnie z przeprowadzonym obliczeniem, zawartym w Karcie informacyjnej przedsięwzięcia, dla fazy eksploatacji, poza terenem inwestycji, nie występują przekroczenia obowiązujących norm i stężeń dopuszczalnych.

Na użytkownika obiektów realizowanych w ramach przedmiotowego przedsięwzięcia ciąży obowiązek dbania o właściwy stan techniczny urządzeń oraz dokonywania systematycznych przeglądów urządzeń wentylacyjnych.

W celu ochrony środowiska gruntowo – wodnego, na etapie realizacji przedsięwzięcia wykonawca robót zobowiązany jest :

- zachować reżim technologiczny, związany z transportem oraz magazynowaniem materiałów budowlanych - materiały składować w wydzielonych do tego szczelnych i utwardzonych miejscach – w zamkniętych kontenerach i/lub pojemnikach,
- stosować tylko sprzęt budowlany, maszyny i urządzenia sprawne technicznie, spełniające wymogi dopuszczające go do użytku (rodzaj i stan techniczny wykorzystywanego sprzętu musi zapewnić ochronę środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniem),
- wyposażyć plac budowy w odpowiednią ilość sorbentów, a ewentualne wycieki z maszyn budowlanych i środków transportu natychmiastowo neutralizować przy ich użyciu. Skażoną warstwę grunt niezwłocznie zebrać i przekazać wyspecjalizowanej firmie do unieszkodliwienia,
- zaplecze techniczne, miejsca magazynowania odpadów oraz miejsca postoju dla maszyn budowlanych i sprzętu transportowego zorganizować na szczelnym, utwardzonym terenie (powierzchnie utwardzone wykonać z materiałów nienasiąkliwych),
- miejsce magazynowania odpadów i materiałów budowlanych ogrodzić (zabezpieczyć przed dostępem osób nieupoważnionych),
- wszelkie prace ziemne wykonywać w sposób zapewniający ochronę gruntu i wód podziemnych przed zanieczyszczeniem,
- zabezpieczyć wykopy przed dostaniem się do nich wód opadowych i spływów z powierzchni terenu,
- glebę z wykopów zgromadzić do ponownego wykorzystania,
- po zakończeniu prac, teren uporządkować.

Ścieki bytowe podczas fazy budowy gromadzone będą w zbiornikach bezodpływowych typu toi-toi, które odbierane będą przez specjalistyczne firmy. Na etapie funkcjonowania przedsięwzięcia ścieki bytowe z projektowanych budynków będą odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, za pośrednictwem przyłącza kanalizacyjnego do sieci sanitarnej w ul. Nowokarsiborskiej.

Wody opadowe na etapie realizacji przedsięwzięcia, będą spływały do gruntu w sposób naturalny - infiltracja. Na etapie eksploatacji przedsięwzięcia, wody opadowe będą

odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, z częściowym ich wykorzystaniem na potrzeby podlewania terenów zielonych. Włączenie zostanie wykonane do sieci kanalizacji deszczowej zlokalizowanej w ul. Nowokarsiborskiej. Zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej dla w/w inwestycji, należy zaprojektować urządzenia do retencji wód opadowych i roztopowych oraz do regulacji odpływu tych wód z instalacji kanalizacji deszczowej na poziomie 7 dm³/s do projektowanej studni kanalizacji deszczowej na kolektorze kanalizacji deszczowej. Całość zlewni podzielona na dwa główne układy. Układ pierwszy, będzie odprowadzać wody opadowe z dachu i w jego obrębie (zaprojektowano sześć zbiorników podziemnych tworzywowych walcowych o łącznej pojemności 60 m³). Dalej wody opadowe będą odprowadzane grawitacyjnie do przyłącza deszczowego poprzez studzienkę z regulatorem przepływu o wydajności maksymalnej 7,0 l/s. Drugi układ, będzie miał na celu odprowadzenie wód opadowych z terenów utwardzonych przejazdowych, parkingów oraz wjazdów do garaży. Układ również będzie posiadać elementy retencyjne w postaci kanałów deszczowych oraz dwóch zbiorników podziemnych tworzywowych walcowych o łącznej pojemności 20 m³. Łączna objętość retencyjna układu drugiego wyniesie 40 m³. Z uwagi na niwelację terenu oraz rzędną posadowienia kanału ulicznego, wody opadowe z układu drugiego będą tłoczone za pośrednictwem przepompowni wód opadowych do układu pierwszego. Całość wód opadowych układu drugiego zostanie podczyszczona w koalescencyjnym separatorze substancji ropopochodnych.

Na etapie eksploatacji przedsięwzięcia - na użytkownika obiektów realizowanych w ramach przedmiotowego przedsięwzięcia ciąży obowiązek:

- przeprowadzać okresowe przeglądy urządzeń podczyszczających, tak żeby wody opadowe lub roztopowe odprowadzane z projektowanych nawierzchni charakteryzowały się stężeniem nieprzekraczającym 100 mg/l zawiesin ogólnych oraz 15 mg/l węglowodorów ropopochodnych,
- eksploatować urządzenia oczyszczające zgodnie z zaleceniami zawartymi w instrukcji obsługi i konserwacji urządzeń oczyszczających.

Na etapie prowadzenia prac budowlanych woda będzie dostarczana dla pracowników w butelkach, z kolei na cele technologiczne będzie dostarczana z istniejącej sieci wodociągowej lub beczkowozami. Na etapie eksploatacji planowanego przedsięwzięcia, woda będzie dostarczana z miejskiej sieci wodociągowej na podstawie warunków podłączenia do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej wydanych przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o.

Na terenie przedsięwzięcia, podczas realizacji inwestycji powstawać będą odpady, stanowiące w większości odpady z grupy 15 oraz 17. Powstające odpady będą tymczasowo magazynowane na terenie budowy w sposób selektywny w wyznaczonych do tego miejscach, w specjalnych, wielkowymiarowych pojemnikach, odpady o mniejszych gabarytach magazynowane będą w kontenerach, odpady niebezpieczne magazynowane będą w odrębnych, zamykanych pojemnikach/kontenerach, ustawionych na utwardzonej powierzchni. Miejsca magazynowania odpadów będą oznakowane i zabezpieczone przed dostępem osób trzecich (w szczególności w odniesieniu do odpadów niebezpiecznych). Po zebraniu partii transportowej odpady będą przekazywane wyspecjalizowanym jednostkom posiadającym stosowne uregulowania prawne w zakresie gospodarki odpadami. Ziemię z wykopu projektuje się częściowo wykorzystać dla wyrównania poziomu terenu oraz do zmiany ukształtowania nawierzchni terenu dla części utwardzonej i dla terenu zielonego.

Na etapie eksploatacji zarządzający nieruchomością zapewni właściwą organizację miejsc tymczasowego magazynowania odpadów oraz prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów, a także przekazywania wszystkich odpadów uprawnionym jednostkom, zgodnie z wymaganiami ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach, aktów wykonawczych do tej ustawy oraz aktami prawa miejscowego.

W trakcie realizacji inwestycji będą występować okresowe oddziaływania akustyczne, których źródłem będą głównie pracujące maszyny i pojazdy transportujące materiały budowlane. O poziomie i uciążliwości emitowanego hałasu w okresie realizacji przedsięwzięcia, decydować będzie typ i jakość używanego sprzętu oraz czas jego pracy. Zależne to będzie od fazy realizowanych prac budowlanych, a przede wszystkim używanych przez wykonawcę robót narzędzi oraz eksploatowanego parku maszynowego. Największym (choć krótkookresowym) źródłem hałasu będą prace rozbiórkowe oraz prace ziemne związane z przygotowaniem placu budowy. Źródłem hałasu będzie wówczas praca ciężkiego sprzętu, dźwigów, koparek oraz ruch pojazdów. Będą to okresy intensywnej emisji hałasu o charakterze przejściowym, krótkotrwałym, a znaczące źródła emisji hałasu - pracujący sprzęt mechaniczny, przemieszczać się będą wraz z postępem prac i ustaną po zakończeniu realizacji inwestycji. Z uwagi na bliską odległość inwestycji od terenów podlegających ochronie akustycznej, prace szczególnie hałaśliwe prowadzone będą w porze dziennej od godz. 8 do godz. 18, co zostało wskazane w karcie informacyjnej przedsięwzięcia. Prace, które ze względu na technologię budowy nie mogą zostać przerwane i muszą być wykonane w systemie ciągłym, dopuszcza się prowadzić zarówno w porze dnia (6⁰⁰ - 22⁰⁰), jak i w porze nocnej (22⁰⁰ - 6⁰⁰), pod warunkiem powiadomienia o tym fakcie okolicznych użytkowników terenów sąsiednich.

Zgodnie z zapisami ujętymi w karcie informacyjnej przedsięwzięcia, stosowany będzie nowoczesny, odpowiednio wyciszony, sprawny sprzęt, o ważnych przeglądach technicznych oraz spełniających wymogi rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 21 grudnia 2005 r. w sprawie zasadniczych wymagań dla urządzeń używanych na zewnątrz pomieszczeń w zakresie emisji hałasu do środowiska (Dz. U. z 2005 r. nr 263, poz. 2202) zgodnego z Dyrektywą Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 8 maja 2000 r. (Dyrektywa 2000/14/WE) oraz ustawą z dnia 30 sierpnia 2002 r. o systemie oceny zgodności (Dz.U. z 2021 r., poz. 1344). Zaplecze budowy wraz z miejscem parkowania pojazdów i maszyn budowlanych zlokalizowane będzie na obszarach możliwie odległych od terenów podlegających ochronie akustycznej. Emisja hałasu zostanie również ograniczona poprzez właściwe działania organizacyjne na placu budowy np. m.in. unikanie nakładania się oddziaływań o jednakowym charakterze, stosowanie najmniej uciążliwej akustycznie technologii prac.

Zgodnie z Kartą informacyjną przedsięwzięcia w sąsiedztwie terenu inwestycyjnego znajdują się tereny przeznaczone pod zabudowę. W przypadku realizacji kilku przedsięwzięć jednocześnie zachodzi możliwość kumulacji oddziaływań w zakresie emisji hałasu oraz zanieczyszczeń do powietrza na etapie realizacji inwestycji. Niemniej jednak będą to oddziaływania krótkotrwałe, ograniczone do terenu inwestycyjnego, które ustąpią po ukończeniu prac. Z uwagi na lokalizację przedsięwzięcia na gruntach terenów silnie przekształconych antropogenicznie, poza siedliskami chronionych gatunków roślin i zwierząt, nie przewiduje się kumulacji oddziaływań w odniesieniu do elementów przyrodniczych.



Źródłami hałasu do środowiska w fazie eksploatacji będą środki transportu poruszające się po terenie osiedla oraz praca systemów wentylacyjno- klimatyzacyjnych (czerpnia i wyrzutnia powietrza). Urządzenia wentylacji zlokalizowane na dachach projektowanych budynków, posiadają niską moc akustyczną, która w nieznacznym stopniu wpływa na całościową emisję hałasu. W ramach analizy oddziaływania akustycznego projektowanej zabudowy wykonano obliczenia emisji hałasu do środowiska. W porze dziennej izolacja hałasu wykracza poza teren działki 149/2 obejmując swoim zasięgiem chodnik przy ul. Nowokarsiborskiej oraz teren zadrzewiony na działce 424 –(teren stacji kontroli pojazdów i myjni samochodowej). W porze nocnej izolacja hałasu wykracza poza teren działki 149/2 obejmując swoim zasięgiem ul. Nowokarsiborską oraz budynek stacji kontroli pojazdów (działka nr 424). W porze nocnej stacja kontroli pojazdów jest nieczynna, natomiast działająca w nocy myjnia samochodowa, położona jest w dalszej odległości. Po przeprowadzeniu obliczeń akustycznych dla planowanego przedsięwzięcia, stwierdzono, że hałas powstający podczas eksploatacji przedmiotowej inwestycji nie będzie kumulował się z hałasem pochodzącym od okolicznej zabudowy, typu sklepów, myjni itd. Ponadto na działce inwestycyjnej planowana jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, która będzie służyła do odpoczynku mieszkańców po całym dniu, a głównym źródłem hałasu będzie znikomy ruch komunikacyjny po terenie. Wyniki przeprowadzonych obliczeń dowodzą, iż standardy jakości środowiska w tym zakresie zostaną dotrzymane na najbliższych terenach chronionych akustycznie.

Na etapie eksploatacji przedsięwzięcia - na użytkownika obiektów realizowanych w ramach przedmiotowego przedsięwzięcia ciąży obowiązek:

- dbania o właściwy stan techniczny urządzeń, zwłaszcza tych stanowiących istotne źródła hałasu na tym terenie,
- dokonywania systematycznych przeglądów urządzeń wentylacyjnych, a w przypadku zauważonego wzrostu hałasu natychmiastowe usuwania jego przyczyny.

Na terenie inwestycyjnym znajdują się zadrzewienia, których część z uwagi na kolizję z planowaną zabudową będzie musiała zostać usunięta. Prace polegające na wycince wyznaczonych drzew, należy przeprowadzić poza sezonem lęgowym ptaków. Wskazano na możliwość przeprowadzenia wycinki w okresie lęgowym ptaków pod warunkiem potwierdzenia braku czynnych gniazd ptaków przez specjalistę ornitologa. W przypadku stwierdzenia czynnych gniazd ptaków, specjalista ornitolog określi dalszy sposób postępowania. Tut. organ wskazuje, aby podczas prac rozbiórkowych (spawalnia, zbrojarnia, hala magazynowa, stróżówka, biuro kontenerowe) przeprowadzić kontrolę chiropterologiczną, która ma na celu rozpoznanie terenu pod kątem występowania siedlisk nietoperzy, a w przypadku ich stwierdzenia chiropterolog określi dalszy sposób postępowania.

Planowana zabudowa mieszkaniowa spowoduje przekształcenie analizowanego terenu, jednak nie wpłynie na zmianę krajobrazu miejskiego. Projektowane zagospodarowanie terenu nie wpłynie na zaburzenie osi widokowych, ponieważ planowana zabudowa będzie kontynuacją istniejącej zabudowy mieszkaniowej – wielorodzinnej w granicach miasta.

Nie zakłada się wystąpienia ryzyka poważnej awarii. Zgodnie z informacjami zawartymi w karcie przedmiotowa inwestycja będzie eksploatowana w taki sposób, aby zapobiegać zdarzeniom mogącym powodować awarię. Aby zapobiec katastrofie budowlanej w czasie etapu realizacji zostanie zachowany reżim technologiczny (używanie materiałów zgodnych z projektem budowlanym i przyjętych do używania w budownictwie i stosowanie się do zasad

charakterystycznych dla danej technologii), a prace budowlane będą prowadzone z należytą dbałością (zgodnie z normami budowlanymi i dobrą praktyką inżynierską wg zasad BHP).

Mając na uwadze charakter planowanego przedsięwzięcia wyklucza się możliwość oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na obszary położone poza granicami Polski, zarówno na etapie realizacji, eksploatacji, jak i ewentualnej likwidacji. Przedsięwzięcie zarówno w trakcie budowy, jak i późniejszej eksploatacji nie będzie źródłem transgranicznego oddziaływania na środowisko. Jego wpływ będzie miał tylko zasięg lokalny.

Po przeanalizowaniu przedłożonych dokumentów, w których inwestor przedstawił parametry techniczne i technologiczne planowanego przedsięwzięcia oraz w oparciu o nie dokonał wstępnej analizy potencjalnego oddziaływania planowanej inwestycji na środowisko, tut. organ z uwagi na skalę, usytuowanie oraz oddziaływanie na poszczególne komponenty środowiska stwierdza, iż planowane przedsięwzięcie nie wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Przed wydaniem niniejszej decyzji zgodnie z zapisem art. 10 § 1, 49 ustawy z dnia 7 września 1960r. Kodeksu postępowania administracyjnego zawiadomieniem z dnia 22 kwietnia 2022 r. sygnatura sprawy WOS.6220.5.3.2022.BZ zawiadomiono strony o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych materiałów i dowodów w przedmiotowej sprawie. W wyznaczonym terminie strony nie wniosły żadnych uwag i zastrzeżeń do zabranych w toku prowadzonego postępowania administracyjnego materiałów.

Biorąc powyższe pod uwagę, w tym opinie w/w organów oraz rodzaj i charakter przedsięwzięcia, organ, orzekł jak powyżej. Na Wnioskodawcy spoczywa obowiązek prowadzenia inwestycji w taki sposób, by nie doszło do naruszenia standardów ochrony środowiska.

Od niniejszej decyzji Stronie służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Szczecinie, za pośrednictwem Prezydenta Miasta Świnoujście, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia. Termin uważa się za zachowany, m.in. jeżeli przed jego upływem odwołanie zostało wysłane w formie dokumentu elektronicznego do organu administracji publicznej, a nadawca otrzymał urzędowe poświadczenie odbioru lub odwołanie nadane listem poleconym w polskiej placówce pocztowej Poczty Polskiej SA. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona ma prawo do zrzeczenia się prawa do wniesienia odwołania. 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, czego skutkiem będzie brak możliwości jej zaskarżenia do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego

Otrzymują :

1. Wnioskodawca
2. Strony wg art. 49 KPA
3. a/a

wiadomości :

1. Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska



z up. PREZYDENTA MIASTA
mgr Beata Tulodziecka-Trenda
Naczelnik Wydziału Ochrony
Środowiska i Leśnictwa

ul. Teofila Firlika 20
71-637 Szczecin

2. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Świnoujściu
ul. Dąbrowskiego 4
72-600 Świnoujście

3. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie
ul. Teofila Firlika 19
71-637 Szczecin

Charakterystyka przedsięwzięcia - zał. do decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. „Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z podziemnymi garażami wielostanowiskowymi wraz z niezbędnym zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu ul. Nowokarsiborska 3 - dz. nr 149/2 obr. Świnoujście 10”

Przedmiotem przedsięwzięcia jest budowa a następnie eksploatacja zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z podziemnymi garażami wielostanowiskowymi wraz z niezbędnym zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu zlokalizowanych przy ul. Nowokarsiborskiej 3, Świnoujście - dz. nr 149/2, obręb Świnoujście 10. W ramach ww. zamierzenia planuje się budowę:

- zespołu trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych (oznaczonych literami „A”, „B”, „C”) z podziemnymi garażami wielostanowiskowymi dla samochodów osobowych. W kondygnacji podziemnej zaplanowano 178 miejsc postojowych. Wszystkie budynki będą posiadać 5 kondygnacji nadziemnych oraz 1 kondygnację podziemną, której obrys wykracza poza części nadziemne;
- wewnętrznego układu komunikacji obejmującego dojazd i dojścia (oraz ich oświetlenie) do budynków - wejścia do klatek, wejścia do klatek pomocniczych, wejście do pom. śmieciowego a także wjazdów do podziemnych garaży wielostanowiskowych;
- drogi pożarowej zapewniającej dojazd ekip ratowniczych do wszystkich trzech budynków od strony południowo - wschodniej;
- terenowych stojaków na rowery zlokalizowanych przy wejściach głównych do klatek;
- przyłącza mediów do budynku;
- stacji transformatorowej kontenerowej, jako elementu zewnętrznej instalacji elektroenergetycznej;
- dwóch części rekreacyjnych dla mieszkańców budynków zlokalizowanych na zielonych stropodachach nad kondygnacją podziemną - garażem wielostanowiskowym;
- placu zabaw zlokalizowanego na poziomie terenu za budynkiem „C”;
- miejsc parkingowych – 45 terenowych miejsc dla pojazdów, z czego 12 terenowych miejsc dla pojazdów z kartą parkingową.

Nad kondygnacją podziemną, pomiędzy budynkami „A” i „B” oraz „B” i „C” oraz od strony północno - zachodniej, w sąsiedztwie granicy z działkami nr 148/4 oraz 151 przewidziane zostały tereny zielone, jako przestrzenie urządzone dla mieszkańców.

Część lokali mieszkalnych zlokalizowanych na parterze posiadać będzie tarasy zlokalizowane na stropie nad kondygnacją podziemną wydzielone balustradami prętowymi.

Nie zakłada się ogrodzenia terenu. Wokół budynku projektuje się opaskę żwirową (z wyłączeniem dojazdu). Na części działki projektuje się zielen niską.

Dostęp do drogi publicznej odbywać się będzie poprzez jeden istniejący zjazd - z ul. Nowokarsiborskiej. Zjazd połączony jest wewnętrznym układem komunikacyjnym

z budynkami oraz stanowi element drogi pożarowej do projektowanych budynków. Projekt zakłada dwa wejścia piesze z drogi publicznej na teren, jedno bezpośrednio przy zjeździe, drugie zlokalizowane w sąsiedztwie działki nr 148/3.

Bilans terenu projektowanego przedsięwzięcia :

- powierzchnia działki inwestycyjnej – 9.942 m²,
- powierzchnia zabudowy – 3.967,85 m²,
- powierzchnia biologicznie czynna – 3.220,32 m²,
- powierzchnia użytkowa miejsc parkingowych (na terenie) – 2.280,32 m²;
- powierzchnia użytkowa miejsc parkingowych (podziemnych) – 4.696,98 m².

Sposób posadowienia

Przyjęto następujący poziom posadowienia : poziom porównawczy +/-0,00 m=8,00 m n.p.m. Planuje się posadowienie poszczególnych segmentów budynków na żelbetowej płycie fundamentowej o grubości 45 cm. Lokalnie w miejscach występowania znacznych obciążeń od słupów i ścian, przewidziano pogłębienie płyty fundamentowej do 75 cm oraz na ławach fundamentowych grubości 45 cm i stopach fundamentowych grubości 60 cm. Z płyty fundamentowej wprowadzone zostanie zbrojenie do zakotwienia słupów żelbetowych, rdzeni żelbetowych oraz ścian żelbetowych. Wszystkie ściany stykające się z gruntem, zostaną zabezpieczone izolacją przeciwwodną.

Zgodnie z zapisami Opinii geotechnicznej stanowiącej załącznik do KIP, rzedne terenu wahają się od 4,97 m n.p.m. do 5,25 m n.p.m. Warunki wodne są stosunkowo korzystne dla posadowienia budowli z garażem. W wykonanych dla niniejszej opinii otworach do głębokości 21,0 m p.p.t stwierdzono występowanie wody gruntowej o zwierciadle swobodnym stabilizującym się na głębokości 3,7-3,9 m p.p.t., tj. na rzędnych 1,27 -1,35 m n.p.m.. Kondygnacja podziemna będzie znajdować się na głębokości 3,53 m p.p.t.

Zgodnie z art. 394 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodnej, odprowadzenie wód z wykopów wymaga zgłoszenia wodnoprawnego.

Aktualnie, na ww. działce , zlokalizowanych jest osiem obiektów przeznaczonych do rozbiórki – są to budynki wytwórni betonu ARBUD o funkcji magazynowej, a także socjalnej, biurowej i warsztatowej.

Dla realizacji przedmiotowej inwestycji zakłada się technologię standardową, materiały typowe dla zabudowy wielorodzinnej. Technologia prac obejmuje głównie: prace ziemne tj. wykonanie wykopów pod fundamenty oraz projektowane uzbrojenie terenu, wykonanie fundamentów, ułożenie kabli projektowanego uzbrojenia, ułożenie sieci podziemnych instalacji wodno-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, energetycznej, realizację obiektów kubaturowych, wykonanie nawierzchni utwardzonych, wykonanie docelowego zagospodarowania terenu, w tym obszarów zieleni.

Prace budowlane będą prowadzone ręcznie oraz przy użyciu standardowego sprzętu. Roboty ziemne zostaną wykonane koparkami z przewozem gruntu samochodami wywrotkami. Rodzaj sprzętu, jaki zostanie użyty do budowy oraz odległości transportu uzależnione będą od możliwości wykonawcy robót. Podstawowy sprzęt, który zostanie użyty do realizacji planowanej inwestycji tj. koparko-ładowarki, samochody samowyładowcze, dźwig, zagęszczarki, dźwigi samojezdne, frezarki nawierzchni asfaltowych, rozkładarki mas bitumicznych, walce drogowe.

Wariantowanie pod względem planowanych do użycia materiałów czy sposobu prowadzenia prac, można rozpatrywać w bardzo wąskim zakresie przez wzgląd na to, że zarówno materiał jak i technologie robót są określone Normami Technicznymi (PN i EN-PN), Warunkami

Technicznymi Wykonania i Odbioru Robót (WTWOR) oraz innymi obowiązującymi aktami prawnymi. Przy założeniu, że Wykonawca robót zobowiązany jest spełnić powyższe wymagania można uznać, że wariantowanie inwestycji w tym zakresie nie będzie miało większego znaczenia w kontekście rozpatrywania wpływu na środowisko.



z up. PREZYDENTA MIASTA
mgr Beata Tulotziecka-Terenda
Naczelnik Wydziału Ochrony
Środowiska i Leśnictwa