

Toruń, dnia 12 października 2023 r.

WAIb.6220.11.18.2023 AGW
Akta: 21/V/99 (6)

DECYZJA nr 20 /2023

Na podstawie:

- art. 71 ust. 1, art. 71 ust. 2 pkt 2, art. 75 ust. 1 pkt 4, art. 84, art. 85 ust. 1 oraz 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 1094 ze zm.),
- § 3 ust. 1 pkt 58 lit. b) rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 ze zm.) oraz § 2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 sierpnia 2023 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2023 r., poz. 1724),
- art. 104 ustawy z 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r., poz. 775 ze zm.);

po rozpatrzeniu wniosku: spółki Murapol Real Estate S.A. z siedzibą przy ul. Dworkowej 4, 43-300 Bielsko - Biała, reprezentowanej przez Panią Aldonę Mikulską, złożonego w dniu 23 czerwca 2023 r., nr w rejestrze l. dz. 4205/2023

Stwierdzam

brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko dla zamierzenia inwestycyjnego pn.:

„budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, wraz z parkingami, układem dróg wewnętrznych, śmietnikami, placami zabaw, elementami zagospodarowania terenu oraz infrastrukturą techniczną przy ul. Apatora (adres ewidencyjny - Żółkiewskiego 33) w Toruniu (dz. nr 401, 402/2 – obręb 49)”

zasięg 100 m od granic przedsięwzięcia:

obręb 49 – dz. 478, 471, 470/2, 470/1, 469/15, 469/13, 469/12, 469/11, 468/7, 468/24, 468/23, 468/14, 468/12, 454/2, 454/1, 453, 452, 451, 450, 449, 448, 447, 446, 445/2, 445/1, 444, 443, 436/2, 436/1, 435, 434, 433, 432, 429, 428, 413/1, 411/3, 411/2, 411/1, 410/2, 410/1, 407/6, 407/5, 406/1, 405/5, 405/4, 405/3, 404, 402, 402/1, 400, 399/2, 399/1, 398/4, 398/3, 398/1, 397/6, 397/5, 397/4, 397/3, 397/2, 318/2, 318/1, 298/9, 298/8, 298/7, 298/23, 298/21, 298/20, 298/19, 298/18, 298/17, 298/16, 298/15, 298/14, 298/13, 298/12, 298/11, 298/11, 298/10, 298/1, 296, 295, 294/1, 292, 291/4, 291/3, 284/7, 284/6, 284/5, 284/4, 283, 277/2, 277/1,

obręb 56 – dz. 251, 248/1, 245/1, 134/7, 134/6, 134/3, 134/1, 133/3, 133/1, 132/2, 132/1, 131/1, 130/6, 130/4, 130/2, 128, 127, 126, 125,

Jednocześnie na podstawie art. 84 ust. 1a ustawy ooś wskazuję:

1. Istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ochrony cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych i zabytków oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich, w szczególności:
 - 1) W celu minimalizacji i ograniczenia oddziaływań związanych z emisją hałasu, wibracji i zanieczyszczeń do powietrza, uciążliwe prace budowlane (przede wszystkim prace hałaśliwe oraz związane z wykorzystywaniem ciężkiego sprzętu/transportu), prowadzić wyłącznie w porze dziennej, tj.: w godzinach 6:00-22:00.
 - 2) Zraszać teren budowy wodą, w celu ograniczenia wtórnego pylenia w okresie niekorzystnych warunków meteorologicznych (długotrwały brak opadów i wiatr).

- 3) W celu zabezpieczenia gruntu oraz wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem substancjami ropopochodnymi, podczas realizacji inwestycji, używać wyłącznie sprawnego sprzętu posiadającego zabezpieczone (szczelne) układy hydrauliczne i napędowe i monitorować ewentualne wycieki substancji ropopochodnych, które mogą powstać w wyniku awarii oraz zapewnić dostępność sorbentów. W przypadku wycieku substancji niebezpiecznych, zanieczyszczony grunt lub zużyty sorbent zebrać i przekazać uprawnionym odbiorcom odpadów.
 - 4) Zaplecze budowy i place postojowe maszyn budowlanych i środków transportu zlokalizować na terenie utwardzonym lub posiadającym szczelną powierzchnię, w sposób zapewniający nieprzedostawanie się zanieczyszczeń do środowiska gruntowo – wodnego, poza terenami chronionymi akustycznie.
 - 5) Powstające odpady należy magazynować selektywnie w sposób zabezpieczający przed wpływem czynników atmosferycznych oraz przedostawaniem się ewentualnych odcieków do środowiska gruntowo – wodnego.
 - 6) W przypadku konieczności odwadniania wykopów budowlanych prace te należy wykonać w możliwie najkrótszym czasie za pomocą metody dostosowanej do aktualnej sytuacji terenowej w sposób niepowodujący trwałego obniżenia zwierciadła wód gruntowych.
 - 7) Ścieki bytowe w fazie realizacji inwestycji należy gromadzić w szczelnych zbiornikach przenośnych toalet, które będą opróżniane przez podmioty uprawnione do wykonywania usług asenizacyjnych.
 - 8) Na terenie inwestycji przewidzieć urządzenia małej retencji wód opadowych i roztopowych np. ogrody deszczowe i/lub zbiornik retencyjny.
 - 9) Prace budowlane oraz wycinkę drzew i krzewów rozpocząć poza okresem lęgowym ptaków oraz kluczowym okresem rozrodu gatunków dziko występujących zwierząt, przypadającym w terminie od 1 marca do 31 sierpnia lub w dowolnym terminie po potwierdzeniu maksymalnie na 2 dni przed zajęciem terenu przez specjalistę przyrodnika braku aktywnych lęgów ptaków oraz rozrodu zwierząt na terenie inwestycji.
 - 10) Bezpośrednio przed rozpoczęciem prac, przeprowadzić kontrolę występowania gatunków chronionych (np. winniczka) na terenie zamierzenia. Stwierdzone osobniki odłowić oraz przenieść w bezpieczne miejsce, poza obszarem planowanego prowadzenia prac.
 - 11) Każdorazowo przed podjęciem prac w obrębie wykopów, dokonać kontroli obecności zwierząt w ich obrębie. W przypadku obecności fauny, zwierzę lub zwierzęta odłowić, a następnie przenieść poza obszar robót, do siedliska zapewniającego możliwość dalszej wędrówki.
 - 12) Z uwagi na wycinkę zadrzewień, zapewnić wykonanie nasadzeń zastępczych w ilości odpowiadającej skali wycinki (minimum 16 drzew), uwzględniając warunki siedliskowe w miejscu wykonania ww. nasadzeń i wymagania ekologiczne stosowanych do nasadzeń gatunków oraz preferując gatunki rodzime. Nasadzenia wykonać w granicach działki inwestycyjnej, a w przypadku braku dostatecznej ilości miejsca, na terenie miasta Toruń, w możliwie najbliższej lokalizacji przedmiotowego zamierzenia.
 - 13) Zapewnić trwałość kompensacji poprzez systematyczne podlewanie, nawożenie i pielenie wykonanych nasadzeń oraz regularne zastępowanie obumarłych roślin.
 - 14) Zadrzewienia pozostające w zasięgu prac i niepodlegające usunięciu zabezpieczyć na czas prowadzenia robót przed przypadkowym uszkodzeniem, np. poprzez:
 - a) odeskowanie pni drzew,
 - b) wygrodzenie obszaru występowania krzewów,
 - c) zastosowanie mat ograniczających transpirację oraz prowadzenie wykopów w ich sąsiedztwie krótkimi odcinkami, ograniczając czas otwarcia wykopów, w celu ochrony bryły korzeniowej przed przesuszeniem,
 - d) prowadzenie prac w bezpośrednim sąsiedztwie systemów korzeniowych drzew i krzewów w sposób ręczny, o ile pozwala na to technologia prac. Powstałe ewentualne uszkodzenia mechaniczne pni i korzeni zabezpieczyć preparatem grzybobójczym,
 - e) organizowanie zaplecza budowy lub miejsc postoju maszyn i składowania materiałów poza zasięgiem rzutu koron drzew.
2. Wymagania dotyczące ochrony środowiska konieczne do uwzględnienia w dokumentacji

wymaganej do wydania decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1, w szczególności w projekcie budowlanym, w przypadku decyzji, o których mowa w art. 72 ust.1 pkt 1, 10, 14, 18 i 19, w szczególności:

- 1) Projektowane budynki podłączyć do miejskiej sieci ciepłowniczej.
- 2) Ścieki bytowe odprowadzać na etapie eksploatacji inwestycji do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej.
- 3) Wody opadowe i roztopowe z powierzchni utwardzonych odprowadzać do miejskiej kanalizacji deszczowej, po uprzednim podczyszczeniu w osadniku i separatorze substancji ropopochodnych.

Rodzaj i miejsce realizacji przedsięwzięcia:

Przedmiotowa inwestycja dotyczy budowy 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych, z garażami podziemnymi, wraz z parkingami, układem dróg wewnętrznych, śmietnikami, placami zabaw, elementami zagospodarowania terenu oraz infrastrukturą techniczną przy ul. Apatora w Toruniu na działkach 401 i 402/2 z obrębu 49. Przedmiotowy teren obejmuje obszar o łącznej powierzchni około 15 548 m².

Uzasadnienie

W dniu 23 czerwca 2023 r. do tut. organu wpłynął wniosek spółki Murapol Real Estate S.A. z siedzibą przy ul. Dworkowej 4, 43-300 Bielsko - Biała, reprezentowanej przez Panią Aldonę Mikulską, w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: „budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, wraz z parkingami, układem dróg wewnętrznych, śmietnikami, placami zabaw, elementami zagospodarowania terenu oraz infrastrukturą techniczną przy ul. Apatora (adres ewidencyjny - Żółkiewskiego 33) w Toruniu (dz. nr 401, 402/2 – obręb 49)”

Wyżej wymienioną inwestycję zaliczono do przedsięwzięć, o których mowa w art. 71 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.) zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 58 lit. b) (tj. „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”, ponieważ łączna powierzchnia parkingów, garaży i towarzyszącej infrastruktury znajdujących się poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody wynosi około 16 784,66 m², tj. około 1,68 ha) 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.) oraz § 2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 sierpnia 2023 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2023 r., poz. 1724).

Do wniosku inwestor załączył:

1. Kartę informacyjną przedsięwzięcia, zawierającą informacje określone w art. 62a ust. 1 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie (...), charakteryzującą zamierzenie.
2. Poświadczoną przez właściwy organ kopię mapy ewidencyjnej obejmującą przewidywany teren, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie, wraz z terenem na który będzie ono oddziaływać (zasięg 100m).

Wniosek o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach został zarejestrowany w publicznie dostępnym wykazie danych na stronie wykaz.ekoportal.pl pod pozycją nr 293/2023.

Obwieszczeniem z dnia 30 czerwca 2023 r. w myśl art. 73 ust. 1 przywołanej wyżej ustawy z dnia 3 października 2008 r., strony postępowania zostały poinformowane o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie. Do dnia dzisiejszego nie odnotowano żadnych uwag, zastrzeżeń i wniosków odnośnie przedmiotowego postępowania.

Zgodnie z art. 84 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie (...), organ stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny

oddziaływania na środowisko, po przeanalizowaniu dokumentacji oraz uzyskaniu następujących opinii (zgodnie z art. 64 ust. 1 ustawy o oś):

- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy – z dnia 6 września 2023 r., znak: WOO.4220.587.2023.AJ.3 (wpływ do tut. organu: 6 września 2023 r., RPW/60153/2023), który uznał, że dla planowanego przedsięwzięcia nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, jednocześnie wskazując warunki konieczne do określenia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach,
- Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie – z dnia 10 lipca 2023 r., znak: GD.ZZŚ.5.4901.318.2023.AOT (wpływ do tut. organu: 12 lipca 2023 r., RPW/46640/2023), który biorąc pod uwagę charakter, skalę i lokalizację przedsięwzięcia, w tym zakres wnioskowanych zmian oraz planowane rozwiązania techniczne chroniące środowisko stwierdził, że 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. z 2023 r., poz. 300) i uznał, że nie ma konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, jednocześnie wskazując warunki konieczne do określenia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach;
- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Toruniu – z dnia 14 lipca 2023 r., znak: N.NZ.40.2.0.21.2023 (wpływ do tut. organu: 19 lipca 2023 r., RPW/48512/2023), który biorąc pod uwagę rodzaj, skalę, usytuowanie i zasięg oddziaływania projektowanej inwestycji, gęstość zaludnienia na analizowanym terenie oraz emisje i inne uciążliwości, których źródłem będzie w/w zamierzenie, a także czas trwania negatywnych oddziaływań, uznał, iż nie ma konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Wyżej wymienione dokumenty zostały zamieszczone w publicznie dostępnym wykazie danych na stronie wykaz.ekoportal.pl pod pozycją odpowiednio: 454/2023, 336/2023 i 369/2023.

Po przeanalizowaniu wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wraz z kartą informacyjną przedsięwzięcia, uwzględniono łącznie uwarunkowania związane z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, o których mowa w art. 63 ust. 1 powoływanej ustawy. Stwierdzając brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia organ uwzględnił skalę przedsięwzięcia oraz wielkość zajmowanego terenu oraz ich wzajemnych proporcji, powiązania z innymi przedsięwzięciami, a także rodzaj i skalę możliwego oddziaływania inwestycji.

Planowane przedsięwzięcie polega na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, parkingami, układem dróg wewnętrznych, miejscami na magazynowanie odpadów, placami zabaw, elementami zagospodarowania terenu oraz infrastrukturą techniczną przy ul. Apatora w Toruniu na działkach nr: 401 i 402/2 z obrębu 49. Teren jest w całości ogrodzony i obecnie nieużytkowany, w większej części utwardzony – jako pozostałość po dawnej zabudowie.

Inwestycja od strony południowej, zachodniej i północnej graniczy z drogami, a następnie z zabudową usługową/przemysłową. Po stronie zachodniej znajduje się centrum handlowe, a wschodniej i północnej – różne usługi i mniejsze przedsiębiorstwa.

W ramach przedmiotowego zamierzenia projektuje się 3 budynki mieszkalne wielorodzinne bez lokali usługowych, które będą posiadały 5 kondygnacji naziemnych i 1 kondygnację podziemną. Do każdego budynku zaprojektowano również hale garażowe. Projektowane budynki będą miały wysokość 15,5 m. Planuje się budowę około 549 miejsc postojowych, z czego 107 miejsca postojowe na terenie, a 442 – w garażach podziemnych.

W związku z realizacją zamierzenia wystąpi normatywne zapotrzebowanie na materiały budowlane. Materiały te będą dowożone na plac budowy środkami transportu samochodowego, co wiązać się będzie ze zużyciem paliwa. Zakłada się wykorzystanie typowych ilości paliw i energii elektrycznej.

Na etapie eksploatacji przewiduje się wykorzystanie wody, energii cieplnej oraz elektrycznej. Funkcjonowanie zespołu budynków mieszkalnych wiąże się z powstawaniem odpadów komunalnych oraz ścieków bytowych, wystąpi także emisja hałasu i zanieczyszczeń do powietrza, których źródłem będą samochody mieszkańców.

Przedsięwzięcie nie zostanie zrealizowane na terenie zakładu o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz zakładu o dużym ryzyku wystąpienia poważnej

awarii przemysłowej, w myśl rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 29 stycznia 2016 r. w sprawie rodzajów i ilości znajdujących się w zakładzie substancji niebezpiecznych, decydujących o zaliczeniu zakładu do zakładu o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (Dz. U. z 2016 r., poz. 138 j.t.).

Projektowane zadanie zarówno w fazie realizacji, jak i eksploatacji nie niesie ze sobą ryzyka wystąpienia poważnej katastrofy naturalnej i budowlanej.

Analizując wpływ zamierzenia w kontekście oddziaływania na klimat należy wskazać, iż zamierzenie z uwagi na swój rodzaj i charakter nie wpłynie na jego zmiany. Budynki mieszkalne zostaną podłączone do miejskiej sieci ciepłowniczej. Należy także zaznaczyć, iż zostanie zlokalizowana poza terenami osuwisk oraz zagrożonymi powodzią i podtopieniami. Zatem nie przewiduje się ekstremalnych sytuacji klimatycznych w obrębie analizowanego przedsięwzięcia.

Rozwiązania projektowe planowanego obiektu uwzględniają zabezpieczenia przed skutkami potencjalnych zmian warunków klimatycznych i ewentualnego wystąpienia zdarzeń ekstremalnych (takich jak np. fale upałów, długotrwałe susze, ekstremalne opady, gwałtowne burze i wiatry, fale chłodu i intensywne opady śniegu, zamarzanie i odmrażanie).

Na terenie projektowanego zadania nie występują obszary wodno-błotne, inne obszary o płytkim zaleganiu wód podziemnych, w tym siedliska łąkowe oraz ujścia rzek, obszary wybrzeży i środowisko morskie, górskie lub leśne, obszary objęte ochroną, w tym strefy ochronne ujęć wód i zbiorników wód śródlądowych, obszary wymagające specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin, grzybów i zwierząt lub ich siedlisk lub siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, w tym obszary Natura 2000, oraz pozostałe formy ochrony przyrody, a także obszary o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne, przylegające do jezior, uzdrowiska i obszary ochrony uzdrowskiej.

Teren realizacji przedsięwzięcia znajduje się poza głównymi zbiornikami wód podziemnych oraz poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią, a także poza strefami ochronnymi ujęć wód na potrzeby zaopatrzenia ludności. Najbliższa strefa ochrony pośredniej znajduje się 4,24 km od lokalizacji inwestycji.

W dniu 26 czerwca 2023 r. Sejmik Województwa Kujawsko-Pomorskiego przyjął uchwałę Nr LIX/804/23 w sprawie określenia programu ochrony powietrza w zakresie pyłu zawieszonego PM10, PM2,5 oraz benzo(a)pirenu dla strefy kujawsko-pomorskiej – aktualizacja. Program ochrony powietrza w zakresie pyłu zawieszonego PM10, PM2,5 oraz benzo(a)pirenu dla strefy kujawsko-pomorskiej – aktualizacja (dalej POP lub Program) stanowi aktualizację obowiązującego dotychczas „Programu ochrony powietrza w zakresie pyłu zawieszonego PM10 oraz benzo(a)pirenu dla strefy kujawsko-pomorskiej” określonego uchwałą Nr XXIII/340/20 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 22 czerwca 2020 r., w zakresie pyłu zawieszonego PM10 oraz benzo(a)pirenu, a także uwzględnia pył zawieszony PM2,5. Został opracowany w związku z odnotowaniem w 2021 r. przekroczenia standardów jakości powietrza – średniodobowego poziomu dopuszczalnego pyłu zawieszonego PM10 oraz średniorocznego poziomu dopuszczalnego pyłu zawieszonego PM2,5 (nowego zanieczyszczenia, którego przekroczenie poziomu dopuszczalnego nie wystąpiło w 2018 r.), a także średniorocznego poziomu docelowego benzo(a)pirenu na terenie strefy. Przedsięwzięcie nie będzie znaczącym źródłem ww. zanieczyszczeń.

Przedmiotowe przedsięwzięcie zlokalizowane zostanie w obszarze dorzecza Wisły, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 4 listopada 2022 r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły (Dz. U. z 2023 r., poz. 300 t.j.).

Inwestycja znajduje się w obszarze jednolitej części wód podziemnych oznaczonym europejskim kodem PLGW200044, zaliczonym do regionu wodnego Dolnej Wisły. Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 4 listopada 2022 r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły, stan ogólny tej JCWPd oceniono jako dobry (stan chemiczny: dobry; stan ilościowy: dobry). Rozpatrywana jednolita część wód podziemnych jest zagrożona chemicznie ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych, tj. utrzymania dobrego stanu chemicznego i ilościowego wód podziemnych.

Zamierzenie usytuowane jest w obszarze jednolitej części wód powierzchniowych oznaczonym europejskim kodem PLRW20001229199 – „Wisła od Zgłowiączki do Brdy”, zaliczonym do regionu wodnego Dolnej Wisły. Zgodnie z ww. rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 4 listopada 2022 r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły, ta JCWP

posiada status silnie zmienionej części wód, której stan ogólny oceniono jako zły (potencjał ekologiczny: słaby; stan chemiczny: dobry). Rozpatrywana jednolita część wód powierzchniowych jest zagrożona ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych, tj. osiągnięcia umiarkowanego potencjału ekologicznego, zapewnienie drożności cieku dla migracji ichtiofauny na odcinku cieku istotnego Wisła w obrębie JCWP (dla jesiotra); zapewnienie drożności cieku według wymagań gatunków chronionych; zapewnienie drożności cieku dla migracji gatunków o znaczeniu gospodarczym na odcinku cieku głównego Wisła w obrębie JCWP (dla troci wędrownej oraz węgorza europejskiego) oraz utrzymania dobrego stanu chemicznego wód powierzchniowych.

Podłoże badanego terenu do rozpoznanej głębokości, tj. 15 m p.p.t. budują osady czwartorzędu reprezentowane przez kompleks utworów piaszczystych z wkładkami pospółek i lokalnie glin o niewielkich miąższościach. Warstwę przypowierzchniową budują nasypy niekontrolowane oraz lokalnie budowlane o miąższości 0,4 m do 2,5 m.

Etap realizacji przedsięwzięcia będzie się wiązał z wykonaniem wykopów, których głębokość wyniesie maksymalnie 4,5 m p.p.t. W podłożu projektowanej inwestycji stwierdzono występowanie warstwy wodonośnej na głębokości 3,0-5,9 m p.p.t. Po intensywnych opadach deszczu lub wiosennych roztopach śniegu zwierciadło wody może się podnieść $\pm 1,0$ m.

W uzupełnieniu Kip podano, że wpływ planowanych prac odwadniających wykopy na sąsiednie tereny będzie znikomy, gdyż ustabilizowane zwierciadło wody na większości terenu będzie znajdować się poniżej dna wykopów budowlanych. Jedynie w północnej części, planowany wykop naruszy nieznacznie poziom wody gruntowej, która zostanie wypompowana. Północny wykop zostanie zabezpieczony przed niekontrolowanym napływem wody gruntowej poprzez zastosowanie ścianek szczelnych.

Tym samym nie zakłada się możliwości naruszenia istniejących warstw wodonośnych, a zakres prowadzonych robót nie spowoduje zakłócenia lub zmiany przepływu wód powierzchniowych i podziemnych.

Biorąc pod uwagę fakt, iż realizacja inwestycji wiązała się będzie z koniecznością przeprowadzenia prac budowlano-montażowych, prace te zostaną wykonane ze szczególną ostrożnością, z zastosowaniem technologii możliwie jak najmniej uciążliwej dla najbliższego sąsiedztwa i środowiska. Sprzęt wykorzystywany podczas prac realizacyjnych będzie sprawny technicznie. Ponadto, plac budowy zostanie wyposażony w środki do usuwania ewentualnych wycieków substancji ropopochodnych, np. sorbenty. Na przedmiotowym terenie nie będą wykonywane czynności związane z uzupełnianiem paliwa i naprawiania sprzętów.

Na etapie realizacji przedsięwzięcia, woda będzie pobierana na cele socjalno-bytowe, budowlane oraz do zraszania warstw ziemi w celu zapobiegnięcia jej pylenia z miejskiej sieci wodociągowej. Ścieki bytowe gromadzone będą w przenośnych toaletach, systematycznie opróżnianych przez wyspecjalizowane firmy.

Podczas użytkowania przedsięwzięcia, woda będzie pobierana z miejskiej sieci wodociągowej wyłącznie na cele socjalno-bytowe mieszkańców.

Ścieki bytowe, powstające podczas eksploatacji inwestycji planuje się odprowadzać do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej.

Przedsięwzięcie nie będzie wiązać się z wytwarzaniem ścieków przemysłowych.

Zgodnie z uzupełnieniem Kip, wody opadowe i roztopowe z terenu przedsięwzięcia będą odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej. Dla wód opadowych i roztopowych odprowadzanych z powierzchni dróg i parkingów zostaną zastosowane urządzenia podczyszczające. Nadmiar wody będzie retencjonowany miejscowo w zbiornikach oraz wykorzystywany do nawadniania terenów zielonych.

Z uwagi na rodzaj, zakres i lokalizację przedsięwzięcia, stwierdza się, że przy zastosowaniu rozwiązań opisanych w Kip, jego realizacja i eksploatacja nie wpłynie negatywnie na ryzyko nieosiągnięcia celów środowiskowych zawartych w Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły.

Na etapie realizacji, prace budowlane, w szczególności praca ciężkiego sprzętu, wykonywanie prac ziemnych oraz transport materiałów budowlanych, spowodują okresowe uciążliwości takie jak: podwyższony poziom hałasu oraz emisję zanieczyszczeń do powietrza. Celem minimalizacji tych uciążliwości prace prowadzone będą w porze dziennej (6:00-22:00). Wszelkie uciążliwości związane z etapem realizacji mają charakter okresowy i ustąpią z chwilą zakończenia budowy.

Zanieczyszczenie powietrza atmosferycznego związane może być z prowadzeniem prac ziemno-budowlanych oraz pracą ciężkiego sprzętu drogowego i zostaną ograniczone swoim oddziaływaniem do terenu budowy.

Materiały pyłące transportowane będą samochodami, których skrzynia ładunkowa wyposażona zostanie w opończę ograniczającą pylenie transportowanego materiału. Ponadto, teren budowy będzie zraszany wodą, w celu ograniczenia wtórnego pylenia w okresie niekorzystnych warunków meteorologicznych (długotrwały brak opadów i wiatr).

Na terenie projektowanej inwestycji nie jest przewidywana lokalizacja urządzeń, które mogą być potencjalnymi źródłami drgań.

Oddziaływanie wynikające z funkcjonowania zabudowy wystąpi głównie w zakresie emisji hałasu i zanieczyszczeń do powietrza wynikających z ruchu pojazdów poruszających się po drogach wewnętrznych osiedla oraz pracą urządzeń związanych z wentylacją budynków.

Zamierzenie wiąże się z wprowadzeniem do powietrza atmosferycznego emisji komunikacyjnej. Obiekt nie będzie źródłem emisji technologicznej i ciepłowniczej, zaopatrzenie w ciepło planuje się realizować z miejskiej sieci ciepłowniczej.

Na projektowanych budynkach planowana jest instalacja wentylatorów dachowych (wentylatorów bytowych: garaży, korytarzy i mieszkań). Będą one pracowały całą dobę.

Wyniki obliczeń wykazują, że funkcjonowanie przedsięwzięcia nie spowoduje przekroczeń standardów jakości środowiska na terenach chronionych akustycznie w okolicy inwestycji.

Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego objęte są tereny leżące na zachód od inwestycji.

Najbliższe tereny chronione akustycznie zlokalizowane są po drugiej stronie ulicy Żółkiewskiego (ok. 125 m od granic inwestycji) i są to tereny mieszkaniowo-usługowe. W kierunku wschodnim, ok. 180 m od zamierzenia zlokalizowane są tereny strefy śródmiejskiej.

Oddziaływania skumulowane mogą być spowodowane połączeniem szeregu oddziaływań pochodzących z istniejących oraz mających być zrealizowanych w przyszłości przedsięwzięć. Pewna kumulacja oddziaływań jest nieunikniona dla wszystkich przedsięwzięć realizowanych w przestrzeni miejskiej (istniejąca zabudowa, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu, układ komunikacyjny).

W przedłożonej dokumentacji podano, że podczas etapu eksploatacji, do przedsięwzięć tego samego rodzaju, będących źródłem hałasu zaliczyć można jedynie istniejące centrum handlowe, zlokalizowane na zachód od inwestycji, po drugiej stronie ulicy Apatora. Od strony północnej, wschodniej i południowej, zamierzenie graniczy bezpośrednio z terenami magazynów, bądź budynków usługowych, niebędącymi źródłami hałasu.

Zgodnie z przedstawionymi informacjami, oddziaływania związane z funkcjonowaniem planowanej zabudowy nie będą powodować nadmiernego kumulowania się oddziaływań w związku z lokalizacją istniejącej zabudowy w sąsiedztwie.

Odpady powstałe w fazie budowy zostaną zgromadzone w wyznaczonych miejscach, a następnie przekazywane firmom posiadającym odpowiednie pozwolenia na ich odzysk lub unieszkodliwienie. Wykonawca robót jest zobowiązany do prowadzenia prawidłowej gospodarki z powstającymi odpadami zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2023 r., poz. 1587 t.j.) oraz szczegółowymi aktami wykonawczymi.

W związku z eksploatacją inwestycji przewiduje się powstawanie głównie odpadów komunalnych łącznie z frakcjami gromadzonymi selektywnie. Odpady będą odbierane przez lokalne przedsiębiorstwo komunalne na podstawie stosownej umowy.

Na podstawie przeprowadzonej analizy zgromadzonej dokumentacji nie przewiduje się ponadnormatywnego oddziaływania na poszczególne elementy środowiska takie jak: panujący klimat akustyczny, powietrze oraz wody powierzchniowe i podziemne.

Planowane przedsięwzięcie będzie zlokalizowane poza obszarami chronionymi w myśl ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r., poz. 1336), w tym poza wyznaczonymi, mającymi znaczenie dla Wspólnoty i projektowanymi przekazanymi do Komisji Europejskiej obszarami Natura 2000.

Realizacja zamierzenia wymaga wycinki drzew w ilości do 8 sztuk i 1000 m² samosiewów (w większości samosiewów młodych drzew klonu jesionolistnego i topoli białej), której zakres ograniczono do niezbędnego minimum (drzewa/krzewy kolidujące z projektowanymi budynkami lub obsługą komunikacyjną). Celem zrekompensowania koniecznej wycinki drzew i krzewów

przewidziano wykonać nasadzenia zastępcze – minimum 16 drzew oraz nasadzenia krzewów, bylin i krzewinek na łącznej powierzchni minimum 1000 m². Do nasadzeń zaleca się zastosować gatunki rodzime (ewentualnie odmiany ozdobne gatunków rodzimych).

Celem wyeliminowania zagrożenia niszczenia lęgów gatunków chronionych ptaków, prace budowlane oraz wycinkę drzew i krzewów należy rozpocząć poza okresem lęgowym ptaków lub po potwierdzeniu braku lęgów przez specjalistę ornitologa.

Ponadto w celu wyeliminowania ryzyka zabijania małych zwierząt wskazano na konieczność kontrolowania wykopów każdorazowo przed podjęciem prac w ich obrębie.

Wskazano również na konieczność odłowienia i przeniesienia w bezpieczne miejsce poza obszar robót wszystkich zwierząt objętych ochroną, w tym ślimaka winniczka, stwierdzonych w granicach inwestycji na etapie realizacji przedsięwzięcia.

Wobec drzew i krzewów niepodlegających wycince zaplanowane zostały zabiegi zabezpieczające przed ich uszkodzeniem.

Zgodnie z przedłożoną dokumentacją, w wyniku realizacji inwestycji nastąpi zniszczenie siedliska kocanki piaskowej *Helichrysum arenarium*, co nie będzie miało znacząco negatywnego wpływu na zachowanie populacji ww. gatunku, ponieważ występuje on powszechnie na terenie kraju.

Na podstawie przeprowadzonej analizy przedłożonej dokumentacji, w tym Kip, ustalono, że realizacja i eksploatacja inwestycji nie będzie skutkować niekorzystnym wpływem na środowisko przyrodnicze i krajobraz a przyjęte działania minimalizujące wyeliminują zidentyfikowane zagrożenia względem stwierdzonych elementów środowiska przyrodniczego.

Jednocześnie informuję, że w przypadku jeśli skutkiem robót budowlanych, bądź innych prac związanych z realizacją zamierzenia będzie podjęcie czynności objętych zakazami względem gatunków chronionych, wynikającymi z art. 51 i/lub 52 ww. ustawy o ochronie przyrody, np. niszczenie ich siedlisk lub ostoi, będących obszarem rozrodu, wychowu młodych, odpoczynku, migracji lub żerowania, jak również niszczenie, usuwanie lub uszkodzanie gniazd, Inwestor lub Wykonawca są zobowiązani do uzyskania zgody na wykonania czynności podlegających zakazom na zasadach określonych w art. 56 ww. ustawy o ochronie przyrody.

Na etapie opiniowania zamierzenia, przy określaniu negatywnych oddziaływań, uwzględniono wzajemne powiązania poszczególnych elementów środowiska oraz oddziaływania pośrednie wynikające z tych powiązań. Charakter przedmiotowego obszaru, a także rodzaj i zakres przedmiotowej inwestycji, pozwala na stwierdzenie, że nie przewiduje się na danym obszarze wystąpienia znaczącego skumulowanego oddziaływania.

Biorąc pod uwagę rodzaj zamierzenia, a także fakt, że będzie ono realizowane na terenie województwa kujawsko-pomorskiego, nie stwierdzono negatywnego wpływu i występowania transgranicznego oddziaływania analizowanej inwestycji na środowisko. Nie przewiduje się również przekroczeń standardów jakości środowiska, zwłaszcza biorąc pod uwagę, że w przedłożonej Kip, przedstawione zostały rozwiązania minimalizujące oddziaływanie inwestycji na środowisko.

Inwestycja nie będzie powodowała emisji substancji i energii do środowiska. Przedsięwzięcie nie wymaga przeprowadzenia postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na poszczególne elementy przyrodnicze na podstawie art. 104 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 1094 ze zm.).

Teren lokalizacji zamierzenia jest położony w obszarze, dla którego nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Na podstawie analizy złożonej dokumentacji wraz z uzupełnieniem oraz po uzyskaniu opinii: Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Toruniu i Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Gdańsku, Zarządu Zlewni w Toruniu zgodnie z art. 84 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 (Dz. U. z 2023 r., poz. 1094 ze zm.), organ administracji publicznej stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla projektowanego przedsięwzięcia.

Mając powyższe na względzie, zgodnie z art. 85 ust. 2 pkt 2, organ administracji publicznej wydaje decyzję stwierdzającą brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko - orzeczono jak w sentencji.

P o u c z e n i e

Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach wiąże organ wydający decyzję, o której mowa w art. 72 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.

Niniejszą decyzję dołącza się do wniosku o wydanie jednej z decyzji wymienionych w art. 72 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1094 ze zm.). **Wniosek ten powinien być złożony przed upływem sześciu lat od dnia, w którym decyzja ta stała się ostateczna.**

Od decyzji niniejszej służy stronie prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Toruniu za pośrednictwem Prezydenta Miasta Torunia w terminie 14 dni licząc od dnia jej doręczenia.

Z up. Prezydenta Miasta:

Katarzyna Kalkowska
Prezydent

Wydziału Architektury i Budownictwa

(pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej do wydania decyzji)

Załączniki:

1. Załącznik nr 1 – charakterystyka przedsięwzięcia zgodnie z art. 84 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1094 ze zm.)

Otrzymują:

1. Murapol Real Estate S.A., ul. Dworkowa 4 – 43-300 Bielsko – Biala
poprzez pełnomocnika: Panią Aldonę Mikulską, ul. Grudziądzka 132 - Toruń
2. Strony postępowania informowane obwieszczeniem
3. a/a sprawę w Wydziale Architektury i Budownictwa UMT przy ul. Grudziądzkiej 126B prowadzi Aleksandra Góra –
Wrzos tel. 56 6118421

Do wiadomości:

1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Bydgoszczy, ul. Dworkowa 81, 85-009 Bydgoszcz
2. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny, ul. Szosa Bydgoska 1 – Toruń
3. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Toruniu, ul. Popieluszki 3 - Toruń

Załącznik do decyzji nr 20/2023 z dnia 12 października 2023 r., znak: WAiB.6220.11.18.2023 AGW

Charakterystyka przedsięwzięcia

Planowane przedsięwzięcie polegać będzie na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych, z garażami podziemnymi, wraz z parkingami, układem dróg wewnętrznych, śmietnikami, placami zabaw, elementami zagospodarowania terenu oraz infrastrukturą techniczną przy ul. Apatora w Toruniu na działkach 401 i 402/2 z obrębu 49.

Inwestycja kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z § 3 ust. 1 pkt. 58 lit. b, ponieważ łączna powierzchnia parkingów, garaży i towarzyszącej infrastruktury znajdujących się poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody przekracza 0,5 ha i wynosi około 16784,66 m².

Teren inwestycji obejmuje obszar o łącznej powierzchni około 19060 m².

Teren jest w całości ogrodzony, jest on obecnie nieużytkowany, w większej części jest utwardzony – jako pozostałość po dawnej zabudowie. Inwestycja od strony południowej, zachodniej i północnej graniczy z drogami, a następnie z zabudową usługową/przemysłową. Po stronie zachodniej znajduje się centrum handlowe, a wschodniej i północnej różne usługi i mniejsze przedsiębiorstwa.

W granicach przedmiotowej działki zlokalizowane są sieci: wodociągowa, kanalizacji deszczowej i energetyczna.

W ramach przedmiotowej inwestycji planuje się budowę 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych, z garażami podziemnymi, parkingami, układem dróg wewnętrznych, śmietnikami, placami zabaw, elementami zagospodarowania terenu, oraz infrastrukturą techniczną.

Kolejność realizacji poszczególnych prac przedstawiać się będzie następująco:

- wykop pod fundamenty projektowanych budynków i częściowa wymiana gruntu;
- budowa fundamentów;
- budowa budynków (ścian, słupów i stropów);
- budowa przyłączy i sieci wod-kan, kanalizacji deszczowej tzw. mała retencja ogrody deszczowe lub zbiornik retencyjny oraz wpięcie do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, sieci elektroenergetycznych i c.o.;
- montaż wewnętrznych instalacji wod-kan, c.o. i wentylacji;
- montaż wewnętrznych instalacji elektrycznych silno- i słaboprądowych;
- wykończenie wewnętrzne;
- montaż okien;
- budowa wjazdów, dróg wewnętrznych, chodników i zjazdów;
- malowanie elewacji oraz montaż okładzin elewacyjnych;
- obsianie terenów zielonych trawą i nasadzenie zieleni ozdobnej.

Planowane przedsięwzięcie będzie realizowane według sprawdzonych metod z zastosowaniem typowego sprzętu budowlanego. Realizacja obiektów w kolejności obejmuje:

- roboty związane z organizacją prac i przeszkoleniem pracowników;
- roboty przygotowawcze terenu: wycinka krzewów, zdjęcie darniny i humusu, wyrównanie terenu, szeroko przestrzenne wykopy;
- budowa przyłączy i instalacji wewnętrznych w terenie;
- budowę budynków mieszkalnych;
- budowę dróg wewnętrznych i dróg zewnętrznych, parkingów, chodników, dojazdów;
- urządzenie terenów zielonych.

Etap realizacji całego przedsięwzięcia będzie składał się z następujących prac:

1. Przygotowanie pracowników do przystąpienia do robót: przeszkolenie w zakresie przepisów BHP, wyposażenie w odzież ochronną, zabezpieczenie placu budowy w niezbędny sprzęt gaśniczy, apteczki pierwszej pomocy itp.,
2. Roboty związane z zagospodarowaniem i zabezpieczeniem placu budowy: wygrodzenie zewnętrznym ogrodzeniem w celu zabezpieczenia go przed dostępem osób niepowołanych oraz odpowiednie oznakowanie, wyposażenie zaplecza budowy w środki zaradcze np. sorbenty czy maty pochłaniające w przypadku wycieku płynów eksploatacyjnych z pojazdów czy maszyn budowlanych.

3. Roboty związane z usunięciem krzewów i innej roślinności (wycinka zieleni): wycięcie i wykarczowanie krzewów, wywiezienie materiału z wycinki zieleni i przekazanie do wykorzystania np. gałęzie do zrąbkowania, zasypanie dołów.
4. Roboty związane z wyrównaniem terenu: ten etap pracy wymagał będzie przede wszystkim standardowo używanych maszyn (np. koparek i pojazdów ciężarowych porządkujących teren), tak aby przygotować go pod realizację zabudowy. Polegać będzie m.in. na zwiezieniu na osobną przymę darni oraz żyznej gleby pokrywającej teren.
5. Roboty ziemne, w tym przemieszczanie mas ziemnych: wykonane zostaną wykopy pod fundamenty, sieci uzbrojenia podziemnego. Grunt z wykopów, jeżeli jego parametry geotechniczne na to pozwolą, zostanie wykorzystany przy budowie parkingów i dróg wewnętrznych i drogi zewnętrznej. W związku z możliwością wystąpienia opadów atmosferycznych w trakcie prowadzenia prac budowlanych przewidziano odprowadzanie wody gruntowej z wykopów. Wody opadowe lub gruntowe napływające do wykopów, jeżeli wystąpi taka sytuacja, będą odpompowywane na teren przedsięwzięcia lub do beczkowsów.
6. Wykonanie przyłączy od gestorów zewnętrznych na teren inwestycji (wodociąg, ciepłociąg, energetyka, teletechnika, kanalizacja sanitarna),
7. Budowa obiektów kubaturowych: obejmująca m.in. roboty fundamentowe, murarskie, ciesielskie, zbrojarskie, betoniarskie, montażowe elementów stalowych i żelbetowych, roboty montażowe stolarki i ślusarki okiennej i drzwiowej, wykonanie izolacji wewnętrznych instalacji elektrycznych, wykonanie podbudowy i posadzek, wykonanie izolacji termicznych oraz roboty wykończeniowe z wykorzystaniem standardowego sprzętu używanego do tego typu robót.
8. Wykonanie dróg wewnętrznych, placów, chodników, ścieżek, parkingów, a także realizacja prac związanych z budową drogi:
9. Wykonanie kanalizacji sanitarnej z podłączeniem się do sieci miejskiej.
10. Wykonanie oświetlenia.
11. Wprowadzenie stałej organizacji ruchu, w tym urządzeń bezpieczeństwa ruchu, oznakowania poziomego i pionowego.
12. Wykonanie terenów zieleni, nasadzenia, wykonanie ogrodów deszczowych:
13. Likwidacja placu budowy i uporządkowanie terenu.

Budynki zaprojektowano w konstrukcji monolitycznej, żelbetowej, posadowionej na żelbetowej płycie fundamentowej. Ściany i żelbetowa płyta fundamentowa wykonane będą z betonu wodoszczelnego. Strop transferowy płytowy z głowicami oparty zostanie na ścianach żelbetowych. W części nadziemnej układ konstrukcyjny ścianowo-płytowy oraz stropy oparte będą na ścianach murowanych, nośnych oraz ścianach żelbetowych. Dachy budynków zaprojektowano jako płaskie. W ramach przedmiotowej inwestycji projektuje się 3 budynki mieszkalne wielorodzinne bez lokali usługowych, które będą posiadały 5 kondygnacji naziemnych. Do każdego budynku zaprojektowano również hale garażowe.

Wykopy pod fundamenty będą realizowane do głębokości maksymalnie 4,5 m.

Projektowane budynki będą miały wysokość 15,5 m.

Wszystkie maszyny i urządzenia wykorzystywane przy budowie charakteryzować się będą korzystnymi własnościami akustycznymi oraz będą w pełni sprawne technicznie.

Gdyby pojawiła się sytuacja awaryjna związana z wyciekami płynów eksploatacyjnych z pojazdów lub maszyn budowlanych na grunt ziemny, a szczególnie paliw, zastosowane zostaną w pierwszej kolejności materiały chłonne, a następnie zanieczyszczony grunt zostanie zebrany i przekazany do utylizacji jako odpad niebezpieczny. W trakcie wykonywania robót w obszarze montażowym nie będą dokonywane żadne naprawy sprzętu mechanicznego ani pojazdów, nie będą do nich nalewane paliwa, a odpady gromadzone będą tylko w miejscach do tego wyznaczonych.

W ramach planowanej inwestycji rozważano 2 warianty:

Wariant I – wariant inwestycyjny

Wariant dotyczy inwestycji na terenie działek 401 i 402/2 obręb 49. W wariantcie tym wybudowane zostaną 3 budynki mieszkalne wielorodzinne, o 5 kondygnacjach nadziemnych i 1 kondygnacji podziemnej, o łącznej powierzchni budynków około 5512,55 m². Powierzchnia parkingów, dróg dojazdowych i garaży wyniesie około 16784,66 m². Planuje się budowę około 549 miejsc postojowych, z czego 107 miejsc postojowych na terenie, a 442 miejsca postojowe w garażach podziemnych. Ten wariant został wybrany do realizacji.

Wariant II – wariant alternatywny

Wariant dotyczy inwestycji na terenie działek 401 i 402/2 obręb 49. W wariantcie tym wybudowane zostaną 3 budynki mieszkalne wielorodzinne, o 6 kondygnacjach nadziemnych i 1

kondygnacji podziemnej, o łącznej powierzchni budynków około 5512,55 m². Powierzchnia parkingów, dróg dojazdowych i garaży wyniesie około 17100,00 m². Planuje się budowę około 600 miejsc postojowych, z czego 150 miejsc postojowych na terenie, a 450 miejsc postojowych w garażach podziemnych. Ten wariant został odrzucony.

Uzasadnienie wyboru wariantu: Do realizacji wybrano wariant I polegający na budowie 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych, o 5 kondygnacjach nadziemnych i 1 kondygnacji podziemnej. Wariant ten został wybrany ze względu na pozostawienie większej powierzchni terenów biologicznie czynnych niż w przypadku wariantu II. Pozostawienie większej ilości terenów zielonych zwiększy atrakcyjność terenu, a projektowana roślinność stanie się bazą pokarmową dla ptaków czy owadów. Jednocześnie przyczyni się do ograniczenia efektu miejskiej wyspy ciepła. Wody opadowe i roztopowe zostaną wykorzystane przez rośliny, częściowo nastąpi odparowanie i infiltracja wglębna. Każde zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej na terenach miejskich powoduje wiele korzyści dla środowiska przyrodniczego jak również przeciwdziała ograniczeniu negatywnych zmian klimatu.

Z up. Prezydenta Miasta


Katarzyna Kałkowska
Dyrektor
Wydziału Architektury i Budownictwa

