

Toruń, dnia 13 maja 2024 r.

WAiB.6220.11.27.2023 AGW

DECYZJA nr 13.2024

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 zmianami, dalej: uouioś),
- § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b) i 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 zmianami, dalej: rozporządzenie z dnia 10 września 2019 r.),
- art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 572);

po rozpatrzeniu wniosku spółki Media Deweloper.pl Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Dworkowej 4 w Bielsku - Białej, z dnia 27 listopada 2023 r., nr w rejestrze tut. organu RPW/91017/2023, uzupełnionego dnia 8 stycznia 2024 r. (RPW/1667/2024) oraz w dniu 25 marca 2024 r. (RPW/24625/2024),

stwierdzam brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko

dla „budowy budynku usługowego o funkcji hotelowej, trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych, z garażami podziemnymi, parkingami, układem dróg wewnętrznych, wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną przy ul. Apatora (adres ewidencyjny - Żółkiewskiego 33) w Toruniu” (dz. nr 401, 402/2 z obrębu 49);

zasięg 100 m od granic przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 74 ust. 3a pkt 1 uouioś:

dz. nr 402/1, 428, 403, 404, 405/4, 428, 429, 407/5, 407/6, 298/23, 298/20, 298/19, 298/18, 298/17, 298/16, 298/15, 298/14, 298/13, 298/12, 298/11, 298/10, 298/9, 298/8, 298/7, 298/1, 291/3, 295, 296, 294/1, 294/2, 292, 284/5, 283, 318/1, 277/1, 468/7, 468/14, 468/12, 468/24, 478, 468/23, 277/2, 318/2, 284/4, 284/6, 284/7, 291/4, 469/12, 469/13, 395/5, 402/1, 469/11, 398/1, 398/3, 398/4, 469/14, 436/2, 435, 397/6, 397/2, 399/1, 400, 397/3, 397/4, 469/15, 406/1, 405/3, 411/1, 405/6, 433, 434, 405/5, 432, 470/1, 453, 452, 450, 454/1, 451, 449, 448, 447, 446, 445/1, 445/2, 444, 443, 454/2, 470/2, 470/1, 471, 413/1, 411/3, 411/2, 410/1, 411/1, 410/1 z obrębu 49; dz. nr 251, 125, 126, 127, 130/2, 130/6, 130/4, 131/1, 128, 245/1, 132/2, 133/3, 133/1, 134/7, 248/1, 134/8, 134/3, 134/6, 134/1 z obrębu 56.

Jednocześnie na podstawie art. 84 ust. 1a uouioś 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) W celu neutralizacji ewentualnych wycieków substancji ropopochodnych należy na bieżąco usuwać je z wykorzystaniem sorbentów, których odpowiednia ilość powinna być stale zagwarantowana na placu budowy; ze zużytymi środkami do neutralizacji substancji ropopochodnych postępować jak z odpadem niebezpiecznym.
- 6) Powstające odpady należy magazynować selektywnie w sposób zabezpieczający przed wpływem czynników atmosferycznych oraz przedostawaniem się ewentualnych odcieków do środowiska gruntowo-wodnego.
- 7) 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.
- 8) Środki bytowe w fazie realizacji inwestycji należy gromadzić w szczelnych zbiornikach przenośnych toalet, które będą opróżniane przez podmioty uprawnione do wykonywania usług asenizacyjnych.
- 9) Wody opadowe i roztopowe z powierzchni utwardzonych odprowadzać do sieci kanalizacji deszczowej po uprzednim podczyszczeniu w osadniku i separatorze substancji ropopochodnych.
- 10) Na terenie inwestycji przewidzieć urządzenia małej retencji wód opadowych i roztopowych, np. ogrody deszczowe i/lub zbiornik retencyjny.
- 11) 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.
- 12) 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.
- 13) 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.
- 14) Stosować włązy uniemożliwiające wpadanie małych zwierząt do zbiorników retencyjnych.
- 15) Z uwagi na wycinkę zadrzewień, zapewnić wykonanie nasadzeń zastępczych w ilości odpowiadającej skali wycinki (minimum 22 drzewa, 2500 m² krzewów), uwzględniając warunki siedliskowe w miejscu wykonania ww. nasadzeń i wymagania ekologiczne stosowanych do nasadzeń gatunków oraz preferując gatunki rodzime. Nasadzenia wykonać w granicach działek inwestycyjnych, a w przypadku braku dostatecznej ilości miejsca, na terenie miasta Torunia, w możliwie najbliższej lokalizacji przedmiotowego przedsięwzięcia.
- 16) Zapewnić trwałość kompensacji poprzez systematyczne podlewanie, nawożenie i pielnie wykonane nasadzeń oraz regularne zastępowanie obumarłych roślin.
- 17) Zadrzewienia pozostające w zasięgu prac i niepodlegające usunięciu zabezpieczyć na czas prowadzenia robót przed przypadkowym uszkodzeniem, np. poprzez:
 - a) odeskowanie pni drzew,
 - b) wygrodenie 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.
- 18) Wykonać rabaty kwiatowe o minimalnej łącznej powierzchni 200 m², obsadzone rodzimymi gatunkami bylin.

2. Wymagania dotyczące ochrony środowiska konieczne do uwzględnienia w dokumentacji wymaganej do wydania decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 uouioś, w szczególności w projekcie budowlanym, w przypadku decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 pkt 1, 10, 14, 18 i 19 uouioś, w szczególności:
 - 1) Zaopatrzenie w ciepło realizować z miejskiej sieci ciepłowniczej.
 - 2) Ścieki socjalno-bytowe odprowadzać na etapie eksploatacji inwestycji do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej.
 - 3) Wody opadowe i roztopowe z powierzchni utwardzonych odprowadzać do wewnętrznej kanalizacji deszczowej, po uprzednim podczyszczeniu w separatorze substancji ropopochodnych, a następnie do zbiornika retencyjnego.

Rodzaj i miejsce realizacji przedsięwzięcia:

Planowane przedsięwzięcie polega na budowie budynku usługowego o funkcji hotelowej, trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych, z garażami podziemnymi, parkingami, układem dróg wewnętrznych, śmietnikami, placami zabaw, elementami zagospodarowania terenu oraz infrastrukturą techniczną przy ul. Apatora w Toruniu na działkach nr 401 i 402/2 obręb 49.

U z a s a d n i e

W dniu 27 listopada 2023 r. do tut. organu wpłynął wniosek spółki Media Deweloper.pl Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Dworkowej 4 w Bielsku – Białej (uzupełniony w dniu 8 stycznia 2024 r., RPW/1667/2024 oraz w dniu 25 marca 2024 r., RPW/24625/2024), w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia o którym mowa w sentencji niniejszej decyzji.

Przedmiotową inwestycję zakwalifikowano zgodnie z art. 71 ust. 2 pkt 2 uouioś, a także rozporządzeniem z dnia 10 września 2019 r.:

- § 3 ust. 1 pkt. 55 lit. b) - zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą: nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż: 2 ha na obszarach innych niż wymienione w tiret pierwsze;
- § 3 ust. 1 pkt 58 lit b) - 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 1 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a,

jako przedsięwzięcie mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Do wniosku inwestor załączył:

1. Kartę informacyjną przedsięwzięcia (dalej: Kip, zawierającą informacje określone w art. 62a ust. 1 uouioś, 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 552/2023.

Obwieszczeniem z dnia 16 stycznia 2024 r. w myśl art. 73 ust. 1 uouioś, strony postępowania zostały poinformowane o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie. Do dnia dzisiejszego nie wniesiono żadnych uwag, zastrzeżeń i wniosków odnośnie prowadzonego postępowania.

Zgodnie z art. 84 ust. 1 uouioś, organ stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, po przeanalizowaniu dokumentacji oraz uzyskaniu następujących opinii (zgodnie z art. 64 ust. 1 uouioś):

- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy – z dnia 11 kwietnia 2024 r., znak: WOO.4220.53.2024.PP.6 (wpływ do organu: 11 kwietnia 2024 r., RPW/29655/2024),
- Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie – z dnia 25 stycznia 2024 r., znak: GR.ZZŚ.4901.16.2024.WL (wpływ do organu 26 stycznia 2024 r., RPW/8075/2024), podtrzymanej w piśmie z dnia 5 kwietnia 2024 r. znak: GR.ZZŚ.4901.16.2024.WL (wpływ do

organu 5 kwietnia 2024 r., RPW/28589/2024), który wziął pod uwagę charakter, skalę i lokalizację przedsięwzięcia, w tym zakres wnioskowanych zmian oraz planowane rozwiązania techniczne chroniące środowisko i 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 Rady Ministrów z dnia 16 lutego 2023 r. (Dz. U. z 2023 r., poz. 300),

- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Toruniu – z dnia 24 stycznia 2024 r., znak: N.NZ.40.2.0.2.2024 (wpływ do organu: 30 stycznia 2024 r., RPW/9476/2024), podtrzymanej pismem z dnia 4 kwietnia 2024 r. znak: N.NZ.40.2.0.2.2024 (wpływ do organu 12 kwietnia 2024 r., RPW/30065/2024), który wziął pod uwagę rodzaj, skalę, usytuowanie i zasięg oddziaływania projektowanej inwestycji, gęstość zaludnienia na analizowanym terenie oraz emisje i inne uciążliwości, których źródłem będzie planowane zamierzenie, a także czas trwania negatywnych oddziaływań,

We wskazanych powyżej opiniach uznano, że nie ma konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Jednocześnie Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Bydgoszczy oraz Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie podały warunki, które zostały uwzględnione w całości w niniejszej decyzji.

Wyżej wymienione dokumenty zostały zamieszczone w publicznie dostępnym wykazie danych na stronie wykaz.ekoportal.pl pod pozycjami odpowiednio: 74/2024, 29/2024 i 72/2024 oraz 30/2024 i 75/2024.

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

Planowane przedsięwzięcie polega na budowie budynku usługowego o funkcji hotelowej, trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych, z garażami podziemnymi, parkingami, układem dróg wewnętrznych, śmietnikami, placami zabaw, elementami zagospodarowania terenu oraz infrastrukturą techniczną przy ul. Apatora w Toruniu na działkach nr 401 i 402/2 z obrębem 49. Łącznie powierzchnia terenu zabudowy mieszkaniowej wraz z powierzchnią towarzyszącą jej infrastrukturą techniczną i komunikacyjną oraz zieleni urządzonej wynosi około 22 949 m² (2,29 ha). Powierzchnia garaży i naziemnych parkingów samochodowych wraz z towarzyszącą im infrastrukturą wynosi około 16 784,66 m² (1,68 ha).

Teren przeznaczony pod zamierzenie nie jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Teren inwestycji jest w całości ogrodzony i obecnie nieużytkowany, w większej części utwardzony – jako pozostałość po dawnej zabudowie.

Sąsiedztwo planowanej inwestycji stanowią:

- od strony północnej – ulica Żwirowa, zabudowa garażowo-magazynowo-usługowa oraz tereny utwardzone,
- od strony zachodniej – ulica Apatora, budynki handlowo-usługowe – centrum handlowe wraz z parkingiem naziemnym,
- od strony wschodniej – zabudowa handlowo-magazynowo-usługowa – TORSEED Przedsiębiorstwo Nasiennictwa Ogrodniczego i Szkółkarstwa S.A. oraz stadion sportowy,
- od strony południowej – ulica Żółkiewskiego, a dalej zabudowa usługowa.

W ramach zamierzenia projektuje się trzy budynki mieszkalne wielorodzinne oraz jeden budynek usługowy o funkcji hotelowej. Do każdego budynku zaprojektowano również hale garażowe. Projektowane budynki będą miały wysokość ok. 18,5 m.

Planuje się budowę około 633 miejsc postojowych, z czego 194 miejsca postojowe na terenie, a 442 w garażach podziemnych.

W związku z realizacją zamierzenia wystąpi normatywne zapotrzebowanie na materiały budowlane, które 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 138).

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, że zamierzenie z uwagi na swój rodzaj i charakter nie wpłynie na jego zmiany. Budynki zostaną podłączone do miejskiej sieci ciepłowniczej. Należy także zaznaczyć, że przedsięwzięcie zostanie zlokalizowane 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 uzdrowiskowej.

Zamierzenie zostanie zrealizowane w granicach miasta Torunia, o znacznej gęstości zaludnienia.

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/805/23 w sprawie określenia programu ochrony powietrza w zakresie pyłu zawieszonego PM10, PM2,5 oraz benzo(a)pirenu dla strefy miasto Toruń – aktualizacja (dalej POP lub Program). Program ten stanowi aktualizację obowiązującego dotychczas „Programu ochrony powietrza w zakresie pyłu zawieszonego PM10 oraz benzo(a)pirenu dla strefy miasto Toruń” określonego uchwałą Nr XXIII/341/20 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. POP 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 300; dalej: rozporządzenie z dnia 4 listopada 2022 r.).

Inwestycja znajduje się w obszarze jednolitej części wód podziemnych (dalej: JCWPd) oznaczonym europejskim kodem PLGW200044, zaliczonym do regionu wodnego Dolnej Wisły. Zgodnie z rozporządzeniem z dnia 4 listopada 2022 r., stan ogólny tej JCWPd oceniono jako dobry (stan chemiczny: dobry; stan ilościowy: dobry). Rozpatrywana JCWPd 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 (dalej: JCWP) oznaczonym europejskim kodem PLRW20001229199 – „Wisła od Zgłowiączki do Brdy”, zaliczonym do regionu wodnego Dolnej Wisły. Zgodnie z ww. rozporządzeniem z dnia 4 listopada 2022 r., ta JCWP posiada status silnie zmienionej części wód, której stan ogólny oceniono jako zły (potencjał ekologiczny: słaby; stan chemiczny: dobry). Rozpatrywana JCWP jest zagrożona ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych, tj. osiągnięcia umiarkowanego potencjału ekologicznego, zapewnienia drożności cieku dla migracji ichtiofauny na odcinku cieku istotnego Wisła w obrębie JCWP (dla jesiotra); zapewnienia 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 przypadku konieczności posadowienia obiektów poniżej zalegania ciągłego zwierciadła wód gruntowych konieczne będzie zabezpieczenie wykopu przed niekontrolowanym napływem wody np. poprzez wykonanie ścianek szczelnych, studni odwadniających. W związku z powyższym, nie zakłada się możliwości naruszenia istniejących warstw wodonośnych, a zakres prowadzonych robót nie spowoduje zakłócenia lub zmiany przepływu wód powierzchniowych i podziemnych.

Realizacja inwestycji wiązała się będzie z koniecznością przeprowadzenia prac budowlano-montażowych, które 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, natomiast ścieki bytowe z przenośnych toalet będą systematycznie wywożone przez wyspecjalizowane firmy.

Podczas użytkowania przedsięwzięcia, woda będzie pobierana z miejskiej sieci wodociągowej wyłącznie na cele socjalno-bytowe mieszkańców, a ścieki bytowe i podczyszczone w separatorach ścieki z garaży podziemnych będą odprowadzone do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej

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

Na etapie eksploatacji ścieki bytowe oraz podczyszczone w separatorach ścieki z garaży podziemnych odprowadzane będą do kanalizacji miejskiej.

Przedsięwzięcie nie będzie wiązać się z wytwarzaniem ścieków przemysłowych.

Wody opadowe i roztopowe z terenu przedsięwzięcia (terenów utwardzonych oraz z dachów) będą odprowadzane do wewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej, skąd po podczyszczeniu w separatorach substancji ropopochodnych, skierowane zostaną do zbiorników retencyjnych, lub będą wykorzystane do pielęgnacji zieleni na terenie własnym Inwestora. Nadmiar tych wód skierowany zostanie do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej.

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.

Podczas prowadzenia prac budowlanych nastąpi niezorganizowana chwilowa emisja hałasu oraz substancji do powietrza spowodowana pracą specjalistycznego sprzętu, środków transportu, prowadzonymi pracami budowlano-montażowymi, a także rozładunkiem materiałów budowlanych i elementów infrastruktury.

W celu ograniczenia uciążliwości związanej z emisją hałasu należy wykluczyć pracę sprzętu charakteryzującego się wysoką uciążliwością akustyczną w porze nocnej.

Najbliższe tereny chronione akustycznie zlokalizowane są po drugiej stronie ul. Żółkiewskiego, około 125 m od granic inwestycji. Są to tereny mieszkaniowo-usługowe. W kierunku wschodnim około 180 m od zamierzenia zlokalizowane są tereny strefy śródmiejskiej.

Głównymi źródłami hałasu emitowanego do otoczenia z terenu projektowanego przedsięwzięcia będą źródła niestacjonarne związane z lokalnym ruchem samochodowym na terenie obiektu, a także źródła stacjonarne związane z pracą urządzeń wentylacyjnych.

Główne źródła hałasu typu instalacyjnego o charakterze stacjonarnym stanowią wentylatory wentylacji bytowej mieszkań oraz wentylacji mechanicznej garażu (w tym również wentylatorów oddymiających), usytuowane będą na dachach budynków.

W ramach planowanej zabudowy zaprojektowano system oddymiania garaży podziemnych. Projekt przewiduje wprowadzenie 6 wentylatorów oddymiających w garażu (po 2 na szacht oddymiający).

Przeprowadzona analiza akustyczna wykazała przewidywane dotrzymanie standardów jakości środowiska w zakresie emisji hałasu do środowiska.

Przewiduje się pokrycie zapotrzebowania na energię cieplną na potrzeby c.o. i c.w.u. z miejskiej sieci ciepłowniczej.

Emisja zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego z terenu obiektu będzie miała charakter:

- zorganizowany: wyrzutnie wentylacji mechanicznej parkingów podziemnych,
- niezorganizowany: ruch pojazdów samochodowych w obrębie dojazdów do garaży podziemnych i miejsc postojowych naziemnych.

Na terenie projektowanego zadania nie przewiduje się ruchu pojazdów ciężarowych, za wyjątkiem sporadycznego ruchu pojazdów służb miejskich w związku z obsługą techniczną budynków.

Na podstawie przeprowadzonych obliczeń i analizy rozprzestrzeniania się substancji w powietrzu stwierdzić należy, iż eksploatacja budynków po zakończeniu inwestycji, nie będzie powodować przekroczeń obowiązujących wartości stężeń zanieczyszczeń i wartości odniesienia substancji w powietrzu.

Biorąc pod uwagę charakter inwestycji i proponowane rozwiązania nie przewiduje się, aby jej eksploatacja mogła spowodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska.

Oddziaływania skumulowane mogą być spowodowane połączeniem szeregu oddziaływań pochodzących z istniejących oraz planowanych do zrealizowania 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 w rejonie przeznaczonym pod realizację inwestycji największy wpływ na środowisko wywierać może istniejący w sąsiedztwie układ drogowy. Wielkość oddziaływań tego typu po zrealizowaniu nowej zabudowy mieszkaniowej nie spowoduje zauważalnych zmian. Oddziaływania komunikacyjne powstałe w skutek funkcjonowania wewnętrznego układu komunikacyjnego analizowanego przedsięwzięcia zgodnie z przeprowadzonymi obliczeniami nie będzie przekraczać norm. Wielkość oddziaływania z ul. Żółkiewskiego, Apatora,

Żwirowej, znajdujących się w sąsiedztwie niniejszej inwestycji będzie przewyższać oddziaływania wynikające z wewnętrznego układu komunikacyjnego samego osiedla – ze względu na większą ilość pojazdów poruszających się po ww. drogach. W przypadku kumulowania się oddziaływań związanych z drogami – emisje z analizowanego przedsięwzięcia nie spowodują zauważalnych zmian.

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 (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 1587 ze zmianami) 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 ze zmianami; dalej: ustawa o ochronie przyrody), w tym poza wyznaczonymi, mającymi znaczenie dla Wspólnoty i projektowanymi przekazanymi do Komisji Europejskiej obszarami Natura 2000.

Realizacja przedsięwzięcia wymaga wycinki drzew w ilości do 16 sztuk i 5000 m² samosiewów (w większości samosiewów młodych drzew klonu jesionolistnego robinii akacjowej), 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 22 drzewa oraz nasadzenia krzewów na łącznej powierzchni minimum 2500 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 oraz stosowania włączów uniemożliwiających wpadanie małych zwierząt do zbiorników retencyjnych.

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.

Zgodnie z informacjami przedstawionym w Kip wraz z jej uzupełnieniem, w projektowanych budynkach planuje się zastosować okna o standardowej wielkości, w związku z czym odstąpiono od konieczności wprowadzenia dodatkowych rozwiązań mających na celu minimalizację ryzyka kolizji ptaków z dużymi przeszklonymi powierzchniami.

Zagospodarowanie terenów przeznaczonych pod powierzchnie biologicznie czynne rabatami kwiatowymi z wykorzystaniem rodzimych gatunków bylin stworzy dogodne siedlisko dla bytowania owadów oraz przyczyni się do wzrostu bioróżnorodności.

Na podstawie przeprowadzonej analizy przedłożonej dokumentacji, w tym Kip i jej uzupełnienia, ustalono, że zarówno 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.

W przypadku, gdy 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 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 wykonanie czynności podlegających zakazom na zasadach określonych w art. 56 ustawy o ochronie przyrody.

Ocena oddziaływania na środowisko w zakresie ochrony przyrody i obszarów Natura 2000 nie jest wymagana.

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.

Uznano, że zastosowanie zaproponowanych w przedłożonej Kip oraz jej uzupełnieniach rozwiązań technicznych i organizacyjnych, zapewni ochronę środowiska na etapie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia

Na podstawie analizy złożonej dokumentacji wraz z uzupełnieniami 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 uouioś, organ administracji publicznej orzekł jak w sentencji decyzji brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

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 uouioś.

Niniejszą decyzję dołącza się do wniosku o wydanie jednej z decyzji wymienionych w art. 72 ust. 1 uouioś. 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 Torunia

Magdalena Piornik
Z-ca Dyrektora

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 uouioś

Otrzymują:

1. Media Deweloper.pl Sp. z o.o., ul. Dworkowa 4 – 43-300 Bielsko-Biała, poprzez pełnomocnika: Panią Monikę Jadach, adres jw.
2. Strony postępowania informowane obwieszczeniem
3. a/a 21/V/99 (8)
sprawę w Wydziale Architektury i Budownictwa UMT przy ul. Grudziądzkiej 126B prowadzi Aleksandra Góra-Wrzos
tel. 56 6118421, pokój 303 h

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 13.2024 z dnia 13 maja 2024 r., znak: WAiB.6220.11.27.2023 AGW

Charakterystyka przedsięwzięcia

Planowane przedsięwzięcie dotyczy budowy budynku usługowego o funkcji hotelowej, trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych, z garażami podziemnymi, parkingami, układem dróg wewnętrznych wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną przy ul. Apatora (adres ewidencyjny: Żółkiewskiego 33) w Toruniu na działkach nr 401 i 402/2 z obrębu 49.

Planowane przedsięwzięcie wraz z całą infrastrukturą techniczną i komunikacyjną niezbędną dla realizacji przedmiotowej inwestycji, tj. sieci, przyłącza, zjazdy, zieleń urządzona, plac zabaw, itp., obejmuje powierzchnię około 22 949 m². Zakres prowadzonych prac polegać będzie na budowie:

- 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz 1 o funkcji usługowej,
- 3 garaży (jednopoziomowych) podziemnych na około 446 miejsc parkingowych
- parkingów naziemnych na około 211 miejsc parkingowych,
- wewnętrznego układu komunikacyjnego, w tym dróg wewnętrznych, wjazdów do garaży i chodników,
- 1 placu zabaw,
- śmietników,
- elementów zagospodarowania terenu oraz infrastruktury technicznej.

Teren działki inwestycyjnej obejmuje obszar o powierzchni ok. 2,29 ha, aktualnie jest niezagospodarowany, w całości ogrodzony, nieużytkowany, w większej części jest utwardzony – jako pozostałość po dawnej zabudowie. Teren posiada niewielkie obszary powierzchni biologicznie czynnej. Porośnięty jest nieliczną, ruderalną zieleńią nieurządzoną wysoką, średnią i niską, w znacznej części terenu znajdują się odkłady gruzu betonowego (wielkogabarytowe płyty betonowe).

Projekt budowlany zakłada realizację zespołu 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych 8 – kondygnacyjnych oraz jednego budynku usługowego o funkcji hotelowej, 7-kondygnacyjnego o funkcji mieszkaniowej, charakteryzujących się wysokimi walorami estetycznymi i funkcjonalnymi przy uwzględnieniu rozwiązań mających na celu ochronę poszczególnych komponentów środowiska.

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 oraz jeden budynek usługowy o funkcji hotelowej. Do każdego z trzech budynków mieszkalnych zaprojektowano również hale garażowe.

W nowo powstałych budynkach łącznie będzie około 480 mieszkań oraz około 110 lokali usługowych o funkcji hotelowej. Dla projektowanej zabudowy zaplanowano realizację około 657 miejsc postojowych, w tym około 211 naziemnych i około 446 w garażach podziemnych. Przedstawione parametry ostatecznie mogą ulec zmianie na etapie uzyskiwania warunków zabudowy, a następnie na etapie szczegółowego projektu budowlanego.

W koncepcji zagospodarowania terenu osiedla przewidziano wprowadzenie wewnętrznego układu komunikacyjnego składającego się z dróg wewnętrznych, dróg pożarowych, zjazdów do garaży podziemnych, ciągów pieszych oraz miejsc postojowych, w tym dla osób niepełnosprawnych.

Zapewnienie obsługi w zakresie mediów dla planowanej zabudowy realizowane będzie na warunkach określonych w informacjach technicznych wydanych przez poszczególnych dostawców. Przyłączenia do poszczególnych sieci będą realizowane na podstawie odrębnych projektów sieci i przyłączy.

Założono realizację następujących instalacji wewnętrznych:

- a) instalacja grzewcza – na potrzeby nowej inwestycji niezbędna będzie rozbudowa istniejącej sieci zgodnie z warunkami technicznymi i przyłączenie do miejskiej sieci ciepłowniczej, każdy budynek wyposażony będzie w pomieszczenie węzła cieplnego,
- b) instalacja elektryczna oraz oświetlenia zewnętrznego – istnieje możliwość podłączenia działki inwestycyjnej do sieci elektroenergetycznej, zakres inwestycji przyłączeniowej zostanie określony

- na etapie wydawania warunków przyłączenia,
- c) instalacja wodociągowa – istnieje możliwość podłączenia działki inwestycyjnej do miejskiej sieci wodociągowej, do poszczególnych budynków woda będzie doprowadzana z nowo projektowanego przyłącza wodociągowego zgodnie z warunkami technicznymi, projektowany przewód będzie służył do doprowadzenia wody na cele socjalno-bytowe oraz przeciwpożarowe, jako źródło zasilania w wodę przewidziano wodociąg miejski, na sieci wodociągowej zainstalowane zostaną hydranty nadziemne przeciwpożarowe,
 - d) instalacja kanalizacji sanitarnej – istnieje możliwość podłączenia działek inwestycyjnych do miejskiej sieci kanalizacyjnej zgodnie z warunkami technicznymi,
 - e) instalacja kanalizacji deszczowej – wody opadowe i roztopowe będą podczyszczane i odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, wody spływające z powierzchni dróg i parkingów projektowanego przedsięwzięcia będą odprowadzane przewodami do studzienek kanalizacyjnych poprzez wpusty uliczne do wewnętrznej kanalizacji deszczowej, gdzie następnie zostaną podczyszczone w separatorach z częścią osadową oraz retencjonowane w zbiornikach retencyjnych,
 - f) wentylacja mieszkań – instalacja wentylacyjna obsługująca poszczególne mieszkania zostanie zaprojektowana jako układ wentylacji wywiewnej mechanicznej usuwającej powietrze z pomieszczeń, dla zabudowy przewiduje się, że na każdym pionie w odniesieniu do wentylacji pomieszczeń kuchennych i łazienkowych (komin kuchenny i komin wc z wentylatorem),
 - g) wentylacja garaży – przewiduje się mechaniczny system wentylacji garażu, który wykorzystuje do usuwania zanieczyszczonego powietrza wentylatory bytowe oraz wentylatory oddymiające,
 - h) gospodarka odpadami – w wyniku funkcjonowania osiedla mieszkaniowego powstawać będą odpady komunalne, które będą zbierane selektywnie i magazynowane w szczelnych pojemnikach / kontenerach, dla projektowanego przedsięwzięcia wyznaczono specjalne przystosowane do tego miejsca (zewnętrzne murowane śmietniki) przeznaczone do magazynowania odpadów (dla każdego z budynków osobno).

Z up. Prezydenta Miasta Torunia
Magdalena Piernik
Z-ca Dyrektora
Wydziału Architektury i Budownictwa