



**REGIONALNY DYREKTOR
OCHRONY ŚRODOWISKA
W GDAŃSKU**



RDOŚ-Gd-WOO.4220.656.2023.WR.3
za dowodem doręczenia

Gdańsk, dnia 15 grudnia 2023 r.

POSTANOWIENIE

Na podstawie art. 123 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r., poz. 775 ze zm.), w związku z art. 64 ust. 1 pkt 1 i 64 ust. 3 i 3a 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 jedn. Dz. U. z 2023 r., poz. 1094 ze zm.) na wniosek Burmistrza Miasta Redy znak ZK.6220.6.2023.EG z dnia 22.09.2023 r. (data wpływu: 27.09.2023 r.), po przeanalizowaniu wniosku Inwestora – ACTIVA AP Andrzej Pastuszka Sp. K. reprezentowanego przez pełnomocnika Pana Tadeusza Milera o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wraz z załącznikami, w tym kartą informacyjną przedsięwzięcia i uzupełnieniem z dnia 22.11.2023 r. (data wpływu: 27.11.2023 r.),

p o s t a n a w i a m

- I. Wyrazić opinię o braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko planowanego przedsięwzięcia pod nazwą: **„Realizacja zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami i halami garażowymi wraz z infrastrukturą techniczną w Redzie przy ul. Obwodowej na działkach 702/18, 703/12, 701/2, 701/1, 704/17, 704/41 obręb Reda 01”**, gmina m. Reda, powiat wejherowski, woj. pomorskie.
- II. Wskazać na konieczność określenia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach poniższych warunków:
 1. Warunki dotyczące etapu realizacji przedsięwzięcia:
 - a) uciążliwość akustyczną, związaną z realizacją przedmiotowego przedsięwzięcia w sąsiedztwie terenów chronionych akustycznie, minimalizować poprzez prowadzenie prac budowlanych w porze dziennej (6-22), z jednoczesnym wyłączeniem sobót, niedziel i innych dni ustawowo wolnych od pracy; a także z wyłączeniem okresów budowy gdzie z technologicznego bądź organizacyjnego punktu widzenia wymagana jest ciągłość prowadzenia prac;
 - b) dostosować przewidywane godziny wzmożonego ruchu samochodowego związanego z transportem materiałów budowlanych, innych materiałów i towarów związanych z budową, do bieżących warunków drogowych na trasie dojazdowej, tak aby nie powodować dodatkowych utrudnień dla innych podmiotów działających w otoczeniu inwestycji;
 - c) zaplanować i wdrożyć system dojazdu pojazdów na teren budowy w taki sposób, aby ograniczyć do minimum powstawanie sytuacji wymuszonych przestojów i zatorów na drogach dojazdowych do placu budowy;

- d) na etapie realizacji inwestycji oraz jej przygotowania prowadzić nadzór ornitologiczny, który obejmować będzie sprawdzenie drzew i krzewów przeznaczonych do wycinki w celu identyfikacji ewentualnych stanowisk lęgowych chronionych gatunków ptaków, założonych po zakończeniu wcześniej wykonanej inwentaryzacji drzewostanu;
 - e) wycinkę drzew i krzewów prowadzić pod nadzorem ornitologicznym, poza okresem lęgowym ptaków, tj. poza okresem od 1 marca do 31 sierpnia; dopuszcza się prowadzenie prac w ww. okresie, jednak musi być to poprzedzone wizją terenową, wykonaną przez specjalistę ornitologa, stwierdzającą brak występowania na przedmiotowych drzewach i krzewach lęgów ptaków, co powinno być udokumentowane właściwym wpisem w dzienniku budowy lub właściwym raportem nadzoru (jeśli dziennik budowy w momencie przystąpienia do wycinki nie został jeszcze wydany);
 - f) prace ziemne i budowlane prowadzić poza okresem rozrodu i migracji płazów, tj. poza okresem od 1 marca do 15 października oraz poza okresem lęgowym ptaków, tj. poza okresem od 1 marca do 31 sierpnia; dopuszcza się prowadzenie prac w ww. okresach po wykluczeniu przez specjalistę herpetologa migracji i rozrodu płazów oraz przez specjalistę ornitologa lęgów ptaków, co należy potwierdzić wpisem w dokumentacji budowy;
 - g) podczas prowadzenia wykopów zabezpieczyć plac robót płotkiem z siatki herpetologicznej przed przedostaniem się do wykopów małych zwierząt; codziennie przed rozpoczęciem prac przeprowadzać kontrolę wykopów; uwięzione zwierzęta niezwłocznie przenosić poza teren objęty pracami, na właściwe dla nich siedlisko, przenoszenie prowadzić pod nadzorem przyrodnika oraz w przypadku płazów przy użyciu rękawiczek ochronnych; używany do tego sprzęt dezynfekować; skuteczność zastosowanych rozwiązań powinna być monitorowana na etapie budowy przez przyrodnika i udokumentowana właściwym wpisem w dzienniku budowy;
 - h) zabezpieczyć wykopy przed możliwością przedostania się do nich zanieczyszczeń związanych z pracami budowlanymi;
 - i) zasięg oddziaływania odwodnienia ograniczyć do terenu inwestycji;
 - j) drogi dojazdowe utrzymywać w czystości.
2. Warunki dotyczące ochrony środowiska konieczne do uwzględnienia w projekcie budowlanym:
- a) urządzenia instalacyjne na dachach budynków zainstalować z zabezpieczeniami akustycznymi ograniczającymi hałas (cichobieżne wersje urządzeń, elementy tłumiące, izolacyjne, antywibracyjne itp.).

UZASADNIENIE

W dniu 27.09.2023 r. do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku wpłynął wniosek Burmistrza Miasta Redy znak ZK.6220.6.2023.EG z dnia 22.09.2023 r. o wyrażenie opinii dotyczącej obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla ww. przedsięwzięcia.

Do powyższego pisma załączono szereg dokumentów, w tym istotne dla sprawy:

1. Wniosek Inwestora – ACTIVA AP Andrzej Pastuszka Sp. K. reprezentowanego przez pełnomocnika Pana Tadeusza Milera o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.
2. Kartę informacyjną przedsięwzięcia (KIP) wraz z uzupełnieniem.
3. Wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru objętego inwestycją.
4. Oświadczenie, o którym mowa w art. 64 ust. 2a ustawy ooś.

Przedłożony wniosek wymagał wyjaśnień informacji zawartych w karcie informacyjnej przedsięwzięcia, w związku, z czym w toku prowadzonego postępowania administracyjnego tutaj organ wezwał wnioskodawcę pismem znak RDOŚ-Gd-WOO.4220.656.2023.WR.1 z dnia 12.10.2023 r. do ich uzupełnienia o:

- 1) wskazanie czy w wyniku eksploatacji planowanej inwestycji z uwzględnieniem jej skumulowania z innymi przedsięwzięciami zrealizowanymi lub planowanymi do realizacji znajdującymi się na terenie, na którym planuje się realizację przedsięwzięcia, oraz w obszarze oddziaływania przedsięwzięcia lub których oddziaływania mieszczą się w obszarze oddziaływania planowanego przedsięwzięcia, dojdzie do przekroczeń dopuszczalnych poziomów substancji w powietrzu oraz wartości odniesienia substancji w powietrzu, a także czy dotrzymane zostaną wartości dopuszczalnych poziomów hałasu dla najbliższych terenów chronionych akustycznie. Stanowisko należało poprzeć wynikami. Obliczenia należało przeprowadzić według rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 26 stycznia 2010 r. w sprawie wartości odniesienia dla niektórych substancji w powietrzu (Dz.U. z 2010 r., Nr 16, poz. 87), rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r., poz. 845), rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. z 2014 r., poz. 112);
- 2) wg https://mapy.geoportal.gov.pl/imap/lmgp_2.html na terenie działek inwestycyjnych znajdują się drzewa i krzewy, w związku z czym należało uszczegółowić opis szaty roślinnej o informację na ich temat – gatunek, wiek, powierzchnia krzewów;
- 3) wskazanie liczby drzew przeznaczonych do wycinki oraz pow. krzewów przeznaczonej do wycinki;
- 4) wskazanie informacji, czy na drzewach przeznaczonych do wycinki stwierdzono występowanie stanowisk lęgowych ptaków (dziuple, gniazda itd.) oraz informacjami o ewentualnym występowaniu na nich gatunków roślin, zwierząt, grzybów i porostów objętych ochroną prawną na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody;
- 5) podanie informacji na temat występowania fauny na przedmiotowym terenie i w zasięgu jego oddziaływania. Należało wskazać czy zaobserwowano lęgi ptaków, miejsca żerowania bądź odpoczynku lub trasy migracyjne? Czy zaobserwowano wiosenne lub jesienne trasy migracyjne płazów?;
- 6) dokonanie analizy warunków gruntowo-wodnych panujących na przedmiotowym terenie,
a co za tym idzie podania informacji dotyczących:
 - wyboru sposobu posadowienia, rodzaju i stanu gruntów, na których będą oparte fundamenty budynków;

- głębokości zalegania wód gruntowych z podaną rzędną ich poziomów;
 - wybranej metody odwodnienia terenu;
 - sposobu zabezpieczenia skarp, wykopów;
 - planowanych do zastosowania środków zapewniających bezpieczne prowadzenie budowy;
- 7) uszczegółowienie punktu 5 KIP o wskazanie przewidywanego rodzaju i ilości materiałów potrzebnych do wykonania inwestycji (stal konstrukcyjna, cegła, beton, kostka betonowa, kable, kable itd.).

Dnia 30.10.2023 r. wpłynął wniosek od Burmistrza Miasta Redy, pismo znak ZK.6220.6.2023.EG z dnia 30.10.2023 r., z prośbą o wyrażenie zgodny na przedłużenie terminu złożenia uzupełnienia na ww. wezwanie do dnia 30.11.2023 r.

Dnia 13.11.2023 r. tut. organ przychylił się do powyższej prośby pismem znak RDOŚ-Gd-WOO.4220.656.2023.WR.2.

Dnia 27.11.2023 r. do tut. urzędu wpłynęło uzupełnienie od Burmistrza Miasta Redy, pismo znak ZK.6220.6.2023.EG z dnia 22.11.2023 r. zawierające wyjaśnienia na wezwanie znak RDOŚ-Gd-WOO.4220.656.2023.WR.1 z dnia 12.10.2023 r.

Zgodnie z art. 64 ust. 1 pkt 1 ustawy ooś, regionalny dyrektor ochrony środowiska wydaje opinię dotyczącą obowiązku lub braku obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko dla planowanych przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w art. 59 ust. 1 pkt 2 ww. ustawy. Rodzaje tych przedsięwzięć, zgodnie z art. 60 ww. ustawy, określone są w § 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz.1839 ze zm.).

Opinię co do potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia, mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wydaje się uwzględniając łącznie kryteria, o których mowa w art. 63 ust. 1 ww. ustawy ooś.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gdańsku, po dokonaniu analizy przedłożonej dokumentacji, w tym karty informacyjnej przedsięwzięcia stwierdził, iż:

1. Planowane przedsięwzięcie polegać będzie na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, z usługami i halami garażowymi. Oprócz budynków przewidywane są miejsca postojowe terenowe dla samochodów osobowych, drogi manewrowe, chodniki, zieleń, plac zabaw oraz infrastrukturą towarzyszącą. Zjazdy i przyłącza wodociągowe, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej dla planowanej inwestycji realizowane będą na działkach nr: 701/1, 704/17, 704/41 obręb Reda 01. Zaplecze budowy planowane do realizacji na działkach nr: 702/18, 703/12, 701/2 obręb Reda 01.
2. Mając na uwadze zapisy § 2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 sierpnia 2023 r. zmieniającego rozporządzenia w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2023 r., poz. 1724), przedsięwzięcie objęte przedłożonym wnioskiem jest kwalifikowane według rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 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: b) 0,5 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a”.

W planowanym zespole budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami i halami garażowymi powierzchnia użytkowa projektowanych garaży podziemnych i parkingów wyniesie ok. 8 467 m², tj. 0,85 ha. Tak więc planowane zamierzenie zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. W związku z czym realizacja ww. przedsięwzięcia wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

3. Dla działki nr:

- 701/1 objętej wnioskiem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Redy w rejonie od południowego odcinka ulicy Obwodowej do granicy administracyjnej z Rumią zatwierdzony Uchwałą Nr XI/123/2007 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 5 lipca 2007 r. (Dz. U. Woj. Pom. z 2007 r, nr 129, poz. 2330 z dnia 21.08.2007 r.). Planowane przedsięwzięcie usytuowane jest na terenie oznaczonym symbolem: 08aKDZ 1/2 – ulica Obwodowa, droga powiatowa nr 1463G, klasa techniczna – droga zbiorcza;
- 701/2 objętej wnioskiem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Redy na obszarze jednostki „C” w rejonie ulicy Gdańskiej i Obwodowej zatwierdzony Uchwałą Nr VI/80/2007 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 29 marca 2007 r. (Dz. U. Woj. Pom. z 2007 r, nr 108, poz. 1749 z dnia 15.06.2007 r.). Planowane przedsięwzięcie usytuowane jest na terenie oznaczonym symbolem:
 - 003KL – ulice lokalne;
 - 2MW,U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i teren zabudowy usługowej;
- 702/18 (części) objętej wnioskiem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Redy na obszarze jednostki „C” w rejonie ulicy Gdańskiej i Obwodowej zatwierdzony Uchwałą Nr VIII/75/2003 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 15 kwietnia 2007 r. (Dz. U. Woj. Pom. z 2003 r, nr 91, poz. 1590 z dnia 29.07.2003 r.). Planowane przedsięwzięcie usytuowane jest na terenie oznaczonym symbolem:
 - 003KL – ulice lokalne;
 - 006KD – ulice dojazdowe;
 - 20MU – tereny zabudowy mieszkaniowej i usług;
 - 21ZR – tereny zieleni rekreacyjnej;
 - 22MU – tereny zabudowy mieszkaniowej i usług;
- 702/18 (części) objętej wnioskiem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Redy na obszarze jednostki „C” w rejonie ulicy Gdańskiej i Obwodowej zatwierdzony Uchwałą Nr VI/80/2007 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 29 marca 2007 r. (Dz. U. Woj. Pom. z 2007 r, nr 108, poz. 1749 z dnia 15.06.2007 r.). Planowane przedsięwzięcie usytuowane jest na terenie oznaczonym symbolem 2MW,U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i teren zabudowy usługowej;
- 703/12 (części) objętej wnioskiem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Redy na obszarze jednostki „C” w rejonie ulicy Gdańskiej i Obwodowej zatwierdzony Uchwałą Nr VIII/75/2003 Rady Miejskiej w Redzie

z dnia 15 kwietnia 2007 r. (Dz. U. Woj. Pom. z 2003 r, nr 91, poz. 1590 z dnia 29.07.2003 r.). Planowane przedsięwzięcie usytuowane jest na terenie oznaczonym symbolem:

- 003KL – ulice lokalne;
 - 20MU – tereny zabudowy mieszkaniowej i usług;
 - 21ZR – tereny zieleni rekreacyjnej;
 - 22MU – tereny zabudowy mieszkaniowej i usług;
- 703/12 (części) objętej wnioskiem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Redy na obszarze jednostki „C” w rejonie ulicy Gdańskiej i Obwodowej zatwierdzony Uchwałą Nr VI/80/2007 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 29 marca 2007 r. (Dz. U. Woj. Pom. z 2007 r, nr 108, poz. 1749 z dnia 15.06.2007 r.). Planowane przedsięwzięcie usytuowane jest na terenie oznaczonym symbolem 2MW,U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i teren zabudowy usługowej;
 - 704/41 objętej wnioskiem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Redy na obszarze jednostki „C” w rejonie ulicy Gdańskiej i Obwodowej zatwierdzony Uchwałą Nr VIII/75/2003 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 15 kwietnia 2007 r. (Dz. U. Woj. Pom. z 2003 r, nr 91, poz. 1590 z dnia 29.07.2003 r.). Planowane przedsięwzięcie usytuowane jest na terenie oznaczonym symbolem:
 - 004KL – ulice lokalne;
 - 27MU – tereny zabudowy mieszkaniowej i usług;
 - 28MU – tereny zabudowy mieszkaniowej i usług;
 - 701/1 objętej wnioskiem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Redy w rejonie od południowego odcinka ulicy Obwodowej do granicy administracyjnej z Rumią zatwierdzony Uchwałą Nr XI/123/2007 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 5 lipca 2007 r. (Dz. U. Woj. Pom. z 2007 r., nr 129, poz. 2330 z dnia 21.08.2007 r.). Planowane przedsięwzięcie usytuowane jest na terenie oznaczonym symbolem: 08aKDZ 1/2 – ulica Obwodowa, droga powiatowa nr 1463G, klasa techniczna – droga zbiorcza.

Tut. Organ zauważa, że zgodnie z art. 80 ust. 2 ustawy ooś właściwy organ wydaje decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach po stwierdzeniu zgodności lokalizacji przedsięwzięcia z ustaleniami mpzp. W przedmiotowym przypadku organem właściwym do wydania decyzji środowiskowej jest Burmistrz Miasta Redy.

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

Analizując łącznie kryteria określone w art. 63 ust. 1 ww. ustawy ooś oraz informacje zawarte w karcie informacyjnej przedsięwzięcia tut. organ wziął pod uwagę:

- I. Rodzaj i charakterystykę przedsięwzięcia – planowane przedsięwzięcie polegać będzie na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, z usługami i halami garażowymi. Zespół budynków zabudowy mieszkalnej składać się będzie z dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych (budynek B1 i B2), jednego budynku

mieszkalno-usługowego (budynek B3) oraz dwóch podziemnych budynków hal garażowych (H1 i H2).

Budynki B1 i B3 będą miały po 6 kondygnacji nadziemnych, oraz 1 kondygnację podziemną, budynek B2 - 6 kondygnacji nadziemnych, bez podpiwniczenia. Hale garażowe wbudowane w budynki będą przeważnie na kondygnacji przyziemia, w przypadku budynku nr 3 hala garażowa wbudowana będzie również na kondygnacji podziemnej. Pozostałą część przyziemia budynków nr B1 i B2 stanowią będą komórki lokatorskie i pomieszczenia techniczne. Na kondygnacjach 2-6 budynków B1 i B2 w całości została zaprojektowana funkcja mieszkalna. Przeważająca większość kondygnacji parteru budynku nr 3 została zaprojektowana jako lokale usługowe, z dostępem od zewnątrz. Kondygnacje 2-6 budynku nr 3 zostały w większości zaprojektowane jako funkcja mieszkaniowa, uzupełniona komórkami lokatorskimi oraz dwoma lokalami usługowymi na kondygnacjach 2 i 3. Hale garażowe natomiast będą w całości podziemne. Hala nr H 1 będzie miała 2 kondygnacje podziemne, a hala nr H2 - 1 kondygnację podziemną. Dachy pierwszych kondygnacji nadziemnych budynków zostaną zaprojektowane jako dachy zielone lub tarasy, dostępne z przyległych mieszkań. Ponadto na dziedzińcu budynku nr 1, który powstanie na dachu zielonym kondygnacji przyziemia budynku nr 1 i budynku hali garażowej zaprojektowano ogólnodostępną przestrzeń rekreacyjną i plac zabaw.

Wjazd na teren inwestycji projektuje się z ul. Fenikowskiego i Garncarskiej, graniczących z inwestycją od strony północnej i południowej. Przy czym miejsca postojowe między budynkami 1 i 2 będą dostępne wyłącznie od strony ul. Fenikowskiego, a pozostałe między budynkami 2 i 3 oraz między budynkiem 3, a ul. Obwodową będą zlokalizowane przy drogach łączących wymienione wyżej ulice. W pobliżu wejść do klatek schodowych projektuje się wiaty z miejscami postojowymi dla rowerów. Miejsca postojowe zlokalizowane zostały dz. nr 702/18, 703/12, 701/2 należących do Inwestora.

Tabela 1. Parametry budynków i hal garażowych

Budynki parametry						
Ozn.	Liczba kondygnacji nadziemnych	Liczba kondygnacji podziemnych	Wysokość budynku [m]	Pow. zabudowy [m ²]	Pow. całkowita [m ²]	Pow. użytkowa [m ²]
B1	6	1	19,8	2062	9561	8267
B2	6	0	19,8	1557	7070	6400
B3	6	1	19,9	2269	10749	9675
H1	0	2	0	-	1718	1619
H2	0	1	0	-	768	737

Tabela 2. Zestawienie parkingów dla całej inwestycji

Teren MPZP	Budynek	Liczba mieszkań	Pow. uż. usługowa [m ²]	Liczba miejsc postojowych wymaganych dla budynku wg zapisów MPZP[szt.]	Projektowana liczba miejsc postojowych [szt.]
20MU	B1 i H1	105	0	105	156 (105+20+31)
22MU	B2 i H2	76	0	114	78, przy czym do spełnienia wymagań mpzp projektuje się dodatkowo wykonać: 16 mp przy drodze przyległej do budynku w obszarze 003KL oraz 20 mp znajdujących się na terenie inwestycji - w hali

Teren MPZP	Budynek	Liczba mieszkań	Pow. uż. usługowa [m ²]	Liczba miejsc postojowych wymaganych dla budynku wg zapisów MPZP[szt.]	Projektowana liczba miejsc postojowych [szt.]
					garażowej H1 na obszarze 20MU, co daje łączną liczbę miejsc postojowych zaprojektowanych dla budynku równą 114 mp (78 + 16 + 20)
2MW,U	B3	96	0	96	82 , przy czym do spełnienia wymagań mpzp planuje się wykorzystać: 7 mp zlokalizowanych przy drodze przyległej do budynku, na obszarze 003KL, oraz 31 mp znajdujących się na terenie inwestycji - w hali garażowej H1 na obszarze 20MU, co daje łączną liczbę miejsc postojowych równą 120 mp (82 + 7 + 31) względem wymaganych min. 120 mp
		0	800	24	
003KL	-	0	0	0	23 (16+7)
	SUMA:	277	800	339	339

Oprócz budynków przewidywane są miejsca postojowe terenowe dla samochodów osobowych, drogi manewrowe, chodniki, zielen, plac zabaw oraz infrastrukturą towarzyszącą.

W ramach inwestycji projektuje się:

- mury oporowe o wysokości do maksymalnej względnej 2,5 m długości 250 mb. Zlokalizowane wzdłuż wjazdów i wejść do podziemnych hal garażowych oraz wyniesionych partii zieleni przy budynku nr B1;
- dwie wiaty rowerowe 2,5 m x 6 m x 2,5 m zlokalizowane w północnej części terenu w pobliżu budynku nr B2 oraz pomiędzy klatkami budynku B1;
- drogi wewnętrzne, jezdnie, place manewrowe i miejsca postojowe z nawierzchnią utwardzoną o łącznej powierzchni ~4070 m²;
- chodniki i schody terenowe z nawierzchnią utwardzoną o powierzchni łącznej ~ 2500 m²;
- lampy oświetlenia terenu o wys. ok. 4-6 m na niezależnym fundamencie;
- sieci i instalacje podziemne energii elektrycznej, telekomunikacyjne, ciepłownicze, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- podziemne zbiorniki na deszczówkę z pompami. Zbiornik składający się z dwóch segmentów, każdy o średnicy 2,2 m i długości 30 m, o łącznej pojemności 163 m³, zlokalizowany pomiędzy budynkami B1 i B2 oraz zbiornik składający się z dwóch segmentów, każdy o średnicy 2,2 m i długości 19 m, o łącznej pojemności 119 m³, zlokalizowany przy budynku nr B3.

W ramach inwestycji projektuje się urządzenia budowlane i małą architekturę:

- ławki i śmietniki do 60 l;
- stojaki rowerowe przy wejściach do klatek schodowych pod wiatami oraz wzdłuż południowej elewacji budynku nr B3;

- tablice informacyjne i adresowe oraz oznakowanie terenu;
- ogrodzenie ogródków przydomowych i placu zabaw, wykonane ze słupów metalowych i paneli metalowych proszkowo, do wys. 0,9 m i długości ~350 mb;
- podnośnik towarowy zewnętrzny przy lokalu użytkowym (3 m x 1,8 m podnoszenie na 1,5 m).

Na terenie będącym własnością inwestora (dz. nr: 701//2, 702/6 i 703/12) znajdują się obecnie podziemne sieci: ciepłownicza, energetyczna, teletechniczna, kanalizacji deszczowej. Na terenie do którego prawo na cele budowlane inwestor uzyska na podstawie uzgodnień (dz. nr: 704/17, 704/41, 701/1), znajdują się obecnie podziemne sieci: ciepłownicza, energetyczna, teletechniczna, gazowa, wodociągowa, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

Na terenie inwestycji uzyskano prawo do wybudowania sieci i przyłączy, które nie zostały jeszcze zrealizowane:

- przyłącza wodociągowe średnicy 75 mm PE (dz. nr 703/12 i 704/41);
- przyłącza kanalizacji sanitarnej średnicy 160 mm PVC-U (dz. nr 703/12 i 704/41);
- sieć i przyłącza kanalizacji deszczowej, średnicy 200-400 mm PVC-U (dz. nr 701/1, 701/2, 703/12, 704/15 i 704/41);
- instalacja energii elektrycznej oświetlenia zewnętrznego dróg docelowo publicznych (dz. nr 701/1, 701/2, 702/18, 703/12, 704/15 i 704/41);
- instalacja i przyłącza energii elektrycznej (dz. nr 701/1, 701/2, 702/18, 703/12, 704/15 i 704/41);
- przyłącza do sieci ciepłowniczej średnic 2x60/125 mm, rurociągi preizolowane stalowe w otulinie PE (dz. nr 701/1, 701/2, 702/18);
- przebudowę sieci ciepłowniczej średnicy 2x168/250 mm, rurociągi preizolowane stalowe w otulinie PE, (dz. nr 701/1, 701/2).

Na terenie inwestycji będącym własnością inwestora (dz. nr: 701/2, 702/6 i 703/2) projektuje się instalacje podziemne:

- kanalizacji sanitarnej średnicy 160 mm PVC-U;
- kanalizacji deszczowej średnicy 160-200 mm PVC-U, 160 mm HD-PE wraz z podziemnymi zbiornikami na wodę opadową wykonanymi z rur PE średnicy 2000 mm;
- energii elektrycznej.

Wody opadowe z terenów nieutwardzonych, biologicznie czynnych będą odprowadzane w sposób naturalny do gruntu, natomiast wody opadowe z połaci dachowych i terenów utwardzonych zostaną skierowane do kanalizacji deszczowej.

Zaopatrzenie w energię elektryczną będzie się odbywało poprzez istniejącą zewnętrzną instalację elektryczną.

Woda w fazie budowy i eksploatacji pobierana będzie z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej. Szacuje się, że ilość wody potrzebnej do budowy to ok. 2 m³/d. Przy założeniu, że w budynkach będzie mieszkać ok. 980 osób max dobowe zapotrzebowanie na wodę wyniesie 220,5 m³/d.

Ścieki, które będą powstawały w fazie budowy i eksploatacji będą miały charakter socjalno-bytowy. W fazie budowy inwestor zaopatrzy plac w przenośne toalety typu TOI-TOI, które będą serwisowane przez wyspecjalizowaną firmę. Szacowana ilość ścieków

wytwarzanych podczas budowy wynosi ok. 0,1 m³/d. W fazie eksploatacji budynków ścieki zostaną przekazywane wewnętrzną siecią kanalizacyjną do kanalizacji sanitarnej. Szacowana ilość ścieków wytwarzanych podczas eksploatacji inwestycji to ok. 120 m³/d. Łączna ilość paliwa potrzebnego w trakcie budowy to ok. 10 m³ oleju napędowego i ok. 0,05 m³ etyliny (np. piły motorowe).

Projektowana inwestycja składać się będzie z trzech budynków mieszkalnych oraz dwóch hal garażowych. Większość konstrukcji obiektów przewidziano jako konstrukcje w całości żelbetowe monolityczne. Część ścian wydzielających wewnętrznych i działowych zaprojektowano z wykorzystaniem bloczków gipsowych, cementowo-wapiennych i ceramicznych. Szacunkowe ilości materiałów potrzebnych do wykonania inwestycji zestawiono w poniższej tabeli:

Tabela 3. Szacunkowa ilość materiałów potrzebna do wykonania inwestycji

Rodzaj materiału	Budynki B1 i H1	Budynki B2 i H2	Budynek B3	Łącznie
Styropian [m³]	2 119,4	14704	1971,2	5561,0
Wełna mineralna [m³]	206,7	143,4	192,3	542,3
Beton [m³]	5569,5	3864,1	5180,3	14613,9
Stal konstrukcyjna [m³]	10,8	4,5	10,0	28,3
Cegła [m³]	105,8	73,4	98,4	277,7
Bloczki wapienno-piaskowe [m³]	119,5	82,9	111,2	313,6
Bloczki gipsowe [m³]	368,6	255,7	342,8	967,0
Kable [mb]	83346,4	57824,7	77521,4	218692,5

Szacunkowa ilość kostki betonowej wykorzystanej do utwardzenia dróg i miejsc postojowych na terenie całej inwestycji wyniesie 2 662,0 m, oraz do utwardzenia chodników i ciągów pieszych na terenie całej inwestycji 2 796,2 m.

Dla projektowanej inwestycji, składającej się z trzech budynków mieszkalnych i dwóch hal garażowych powiązanych funkcjonalnie z budynkami przewidziano fundamentowanie bezpośrednie w postaci łąw fundamentowych opartych bezpośrednio na gruntach nośnych. Poziomy naturalne terenu, poziomy posadowienia łąw fundamentowych i poziomy zalegania swobodnego zwierciadła wód gruntowych dla poszczególnych budynków wynoszą:

- budynek B1:
 - poziomy naturalne terenu wg mapy do celów projektowych:
 - od północy, ul. Fenikowskiego odpowiednio: 12,00 i 11,80 m n.p.m.;
 - od południa, ul. Garncarska odpowiednio: 12,60 i 11,80 m n.p.m.;
 - poziom stropu gruntów nośnych w postaci piasków średnich:
 - od północnego zachodu, ul. Fenikowskiego odpowiednio: 10,00; 10,20; 11,70; 11,80 m n.p.m.;
 - od południowego wschodu, ul. Garncarska odpowiednio: 10,00; 10,50; 10,90 m n.p.m.;
 - poziom zalegania swobodnego zwierciadła wody gruntowej wg dokumentacji z badań podłoża wynosi 9,90; 10,00 m n.p.m.;
 - głębokość wykopu od 2,60 do 3,40 m;
- budynek B2:
 - poziomy naturalne terenu wg mapy do celów projektowych:
 - od północy, ul. Fenikowskiego odpowiednio: 10,90 i 10,40 m n.p.m.;
 - od południa, ul. Garncarska odpowiednio: 11,40 i 11,40 m n.p.m.;

- poziom stropu gruntów nośnych w postaci piasków średnich:
 - od północnego zachodu, ul. Fenikowskiego odpowiednio: 9,50; 9,00; 8,90 m n.p.m.;
 - od południowego wschodu, ul. Garncarska odpowiednio: 10,30; 10,80; 11,00 m n.p.m.;
- poziom zalegania swobodnego zwierciadła wody gruntowej we wszystkich otworach wiertniczych wg dokumentacji z badań podłoża gruntowego wynosi 8,70 m n.p.m.;
- głębokość wykopu od 0,70 do 1,70 m;
- budynek B3:
 - poziomy naturalne terenu wg mapy do celów projektowych:
 - północna część działki: 10,00; 10,60 m n.p.m.;
 - środkowa część działki: 9,70; 9,90; 10,70 m n.p.m.;
 - południowa część działki: 10,70; 10,70; 9,90 m n.p.m.;
 - poziom stropu gruntów nośnych w postaci piasków średnich:
 - w północnej części działki: 9,80; 9,90; 9,20 m n.p.m.;
 - w środkowej części działki: 9,80; 9,40; 9,00 m n.p.m.;
 - poziom zalegania swobodnego zwierciadła wody gruntowej we wszystkich otworach wiertniczych wg dokumentacji z badań podłoża gruntowego wynosi 8,70; 8,80 m n.p.m.;
 - głębokość wykopu od 1,00 do 2,00 m.

Podsumowując woda gruntowa jest poniżej dna wykopu lub na granicy, w związku z czym nie ma konieczności odwadniania wykopów dla wszystkich budynków. Dla budynków B2 i B3 zostaną zastosowane wykopy szerokoprzestrzenne stosunkowo płytkie, położone z dala od granic działki i nie będą wymagały zabezpieczania skarp wykopu. Dla budynku B1 głębokość wykopu wynosi od 2,60 do 3,40 m. Odległość budynku od granic działki i innych obiektów budowlanych jest wystarczająca dla skarpowania wykopów w związku z powyższym nie ma potrzeby stosowania inżynierskich metod zabezpieczenia wykopów w postaci grodzic i innych rozwiązań.

Zgodnie z wymogami przewiduje się retencję wody deszczowej na terenie jej powstania za pomocą dwustopniowej retencji. Wody opadowe z terenów utwardzonych, tj. dróg, chodników i miejsc postojowych w pierwszej kolejności odprowadzane będą powierzchniowo do terenowych powierzchniowych zbiorników retencyjnych – szczelnych niecek retencyjnych z roślinnością chłonną.

Przelew awaryjny wykonany zostanie jako wpust kopułowy z niecek terenowych odprowadzany będzie do szczelnych podziemnych zbiorników retencyjnych. Następnie razem z wodami z dachów odprowadzane będą do podziemnych szczelnych zbiorników retencyjnych. Po retencjonowaniu wody zbiorniki będą opróżniane automatycznie przez system pompowni, tłoczących nadmiar wód do studni rozprężnych i dalej projektowanymi przyłączami do sieci kanalizacyjnej w ulicy Garncarskiej.

Główne kolektory prowadzone będą w drogach osiedlowych. Z newralgicznych najniższych miejsc wody z ulic zbierane będą poprzez typowe wpusty uliczne lub odwodnienia liniowe. Ścieki z dachów poprzez wewnętrzne rury spustowe i dalej przykanalikami do osiedlowej sieci kanalizacji deszczowej. Zgodnie z warunkami technicznymi projektuje się odprowadzenie wód opadowych z terenu pasa drogowego 003KL do sieci kanalizacji deszczowej w ul. Garncarskiej. Zgodnie z ustaleniami

z Urzędem Gminy Reda nie przewiduje się wykonania obiektów retencji na projektowanej sieci kanalizacyjnej. Główny kolektor prowadzony będzie w osi pasa drogowego. Pas drogowy odwadniany będzie przez typowe wpusty uliczne.

- II. Usytuowanie przedsięwzięcia – projektowana inwestycja zostanie zlokalizowana na działkach nr: 702/18, 703/12, 701/2, 701/1, 704/17, 704/41 obręb Reda 01, gmina m. Reda, powiat wejherowski, woj. pomorskie.

Planowane zamierzenie inwestycyjne realizowane będzie na obszarach stanowiących wg mapy ewidencyjnej grunty rolne IVb klasy bonitacyjnej, drogi oraz grunty przeznaczone pod budowę dróg publicznych lub linii kolejowych (Tp).

Inwestycja położona zostanie w terenie zurbanizowanym w sąsiedztwie znajdują się budynki mieszkalne wielorodzinne i usługowe. Najbliższe budynki mieszkalne znajdują się w odległości 5,5 m od zachodniej granicy terenu inwestycji.

W najbliższym otoczeniu inwestycji występują:

- na zachód: ul. Obwodowa (droga publiczna). Po zachodniej stronie ul. Obwodowej znajduje się zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w odległości 39 m od granicy opracowania oraz zabudowa handlowo-usługowa;
- na północ: w bezpośrednim sąsiedztwie droga publiczna oraz teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- na południe: ul. Garncarska (droga publiczna). Po zachodniej stronie ul. Garncarskiej znajduje się zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w odległości 16 m od granicy opracowania;
- na wschód: w bezpośrednim sąsiedztwie teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Powierzchnia terenu badań pod budynek B1 wg opinii geotechnicznej i dokumentacji badań podłoża gruntowego z 2012 r. jest stosunkowo równa, rzędne wahają się w granicach 11,60 – 12,60 m n.p.m. Budowa geologiczna omawianego terenu w zakresie prostych warunków gruntowych. W podłożu, bezpośrednio pod nasypem niekontrolowanym o miąższości do 1,00 m, zalegają w sposób nieciągły: gliny próchniczne o miąższości od 0,30 do 1,20 m, do głębokości maks. 2,10 m p.p.t., podścielone utworami akumulacji aluwialnej w postaci piasków średnich z domieszkami żwiru, miejscowo z przewarstwieniami piasków drobnych/pylastych, zalegające do głębokości wykonanych badań, tj. do 8,00 m p.p.t. Wodę gruntową, w formie zwierciadła swobodnego, stwierdzono na głębokości 1,60 – 2,60 m p.p.t., tj. na rzędnej 9,90 – 10,00 m n.p.m.

Powierzchnia terenu badań pod budynek B2 wg opinii geotechnicznej i dokumentacji badań podłoża gruntowego z 2014 r. jest również stosunkowo równa, rzędne wahają się w granicach 10,40 – 11,50 m n.p.m. W podłożu, bezpośrednio pod nasypem niekontrolowanym o miąższości do 0,60 m, zalegają w sposób nieciągły, gliny próchniczne o miąższości od 0,30 do 1,20 m, do głębokości maks. 1,70 m p.p.t., podścielone utworami akumulacji aluwialnej w postaci piasków średnich z domieszkami żwiru, miejscowo z przewarstwieniami piasków drobnych/pylastych, zalegające do głębokości wykonanych badań tj. do 7,00 m p.p.t. Wodę gruntową, w formie zwierciadła swobodnego, stwierdzono na głębokości 1,70 – 2,80 m p.p.t., tj. na rzędnej 8,70 m n.p.m.

Powierzchnia terenu badań pod budynek B3 wg opinii geotechnicznej i dokumentacji badań podłoża gruntowego z 2015 r. jest również stosunkowo równa,

rzędne wahają się w granicach 9,70 – 10,70 m n.p.m. W podłożu, bezpośrednio pod nasypem niekontrolowanym o miąższości do 1,00 m, zalegają aluwialno-zastoiskowe piaski średnie z przewarstwieniami/wkładkami namulów, do głębokości maks. 2,20 m p.p.t., podścielone utworami holocenu, akumulacji aluwialnej (morsko-rzecznej), w postaci piasków średnich miejscowo z domieszką żwiru, zalegające do głębokości wykonanych badań, tj. do 7,00 m p.p.t. Wodę gruntową, w formie zwierciadła swobodnego, stwierdzono na głębokości 0,90 – 1,90 m p.p.t., tj. w strefie rzędnych 8,70 – 8,80 m n.p.m.

Z uwagi na zróżnicowanie cech wytrzymałościowych podłoża fundamentowego, zaleca się posadowienie bezpośrednie na fundamencie płytowym. W miejscach wystąpienia w poziomie posadowienia gruntów organicznych, należy je wymienić na zasyp piaszczysto-żwirowy lub zastąpić chudym betonem.

Teren pod przedmiotową inwestycję obecnie nie jest zabudowany, nie jest wykorzystywany rolniczo stanowi nieużytek.

Obszar realizacji inwestycji porośnięty jest zbiorowiskami o charakterze zbiorowisk ruderalnych antropogenicznych (zbiorowiska porolne) o niskim współczynniku różnorodności biologicznej. Działki są w niewielkiej części porośnięte drzewami, głównie wierzbą szarą *Salix cinerea* i wierzbą białą *Salix alba*. W obszarze zinwentaryzowano łącznie 26 drzew, przy czym 13 o obwodzie pnia na wysokości 5 cm od 80-100 cm. Wycinka obejmie wszystkie drzewa i krzewy porastające teren inwestycji.

W dwóch miejscach na analizowanym terenie stwierdzono niewielkie powierzchnie zajęte przez szuwar trzcinowy o obniżonej żywotności z uwagi na niekorzystne warunki wilgotnościowe. Obszar pozbawiony stagnującej na powierzchni wody, wyniesiony.

W trakcie prowadzonych wizji terenowych w 2023 r. na potrzeby uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, w obszarze realizacji potwierdzono bądź zanegowano występowania następujących grup organizmów:

- rośliny naczyniowe: w obszarze realizacji nie potwierdzono chronionych taksonów. Z uwagi na nieodległe użytkowanie rolne terenu, obszar nie stanowi optymalnego miejsca do występowania chronionych taksonów w tym, np. storczyków. Potwierdzono występowanie bardzo nielicznych mchów tworzących niewielkie skupiny. Odnotowano trzy gatunki mchów jednak żaden nie został ujęty na liście gatunków chronionych czy też częściowo chronionych, wszystkie należą do gatunków pospolicie i licznie reprezentowanych w kraju;
- bezkręgowce: obecny potencjał siedliskowy wskazuje na możliwość występowania w obszarze od 2-3 gatunków trzmieli. Należy założyć liczebność na poziomie 1-2 gniazd/rodzin każdego z gatunków. W obszarze nie potwierdzono występowania chronionych gatunków mrówek (brak również widocznych kopców mrowisk w obszarze realizacji). W drzewach przewidzianych do usunięcia nie stwierdzono pruchnowisk możliwych do zasiedlenia przez chronione gatunki kambio i ksylobiontyczne w tym przez pachnicę dębową *Osmoderma eremita*. Potwierdzono nieliczne występowanie ślimaka winniczka *Helix pomatia*;
- gady: analizując potencjał siedliskowy obszaru, jak również dane przyrodnicze z przyległych obszarów istnieje potencjalne prawdopodobieństwo występowania w obszarze niewielkiej populacji jaszczurki zwinki *Lacerta agilis*;

- płazy: w obszarze i w 500 m buforze brak potencjalnych siedlisk rozrodczych dla tej grupy organizmów. Biorąc pod uwagę silne przekształcenie siedlisk otaczających działkę inwestycyjną, obszar nie stwarza suboptymalnych siedlisk dla tej grupy zwierząt;
- ptaki: biorąc pod uwagę typ siedlisk i analizując potencjał i możliwość zasiedlenia obszaru przez preferujące krajobraz otwarty gatunki ptaków, zgodnie z predyktywnymi mapami występowania ptaków, oraz uzyskanymi danymi na wizji lokalnych, należy oczekiwać, że obszar realizacji jest wykorzystywany jako siedlisko lęgowe przez 4-6 gatunków ptaków chronionych. Należy oczekiwać gniazdowania w obszarze: pierwiosnka *Phylloscopus trochilus*, pleszki *Phoenicurus phoenicurus*, piegży *Sylvia curruca*, łozówki *Acrocephalus palustris*, makolągwy *Linaria cannabina*, cierniówki *Curruca curruca*.
Biorąc pod uwagę potencjał siedliskowy i powierzchnie obszaru oraz zagęszczenia osiągnięte przez ww. gatunki w bliźniaczych biotopach, liczebności nie powinny przekraczać dla każdego gatunku 1-2 par/śpiewających terytorialnie samców. W obszarze potencjalnego oddziaływania potwierdzono gniazdowanie oknówki *Delichon urbicum*, wróbla *Passer domesticus*, mazurka *Passer montanus* i kopciuszka *Phoenicurus ochruros*. Nie przewiduje się znaczącego negatywnego oddziaływania na synantropijne gatunki ptaków gniazdujące na przyległych do działki budynkach. W okresie jesiennych migracji i zimowania, poza nielicznymi sikorami *Parus sp.* i łuszczakami regularnie dokarmianymi na terenie przyległej zabudowy mieszkaniowej teren realizacji) nie oferuje bogatych obszarów żerowiskowych dla drobnych ptaków wróblowatych z uwagi na brak dużych płatów gatunków roślin pokarmowych;
- ssaki: w obszarze brak siedlisk rozrodczych i potencjalnych miejsc możliwych do wykorzystywania przez ssaki. Możliwe występowanie kilku chronionych drobnych ssaków naziemnych, tj. ryjówki aksamitnej *Sorex araneus*, ryjówki malutkiej *Sorex minutus*. Biorąc pod uwagę potencjał porolnego obszaru należy oczekiwać liczebności/zaęszczeń od małych do bardzo małych. Możliwe jest również występowanie pojedynczych, żerujących osobników jeża *Erinaceus europaeus/roumanicus*.

Inwentaryzowany obszar realizacji inwestycji biorąc pod uwagę wszystkie stwierdzone gatunki i gatunki potencjalnie mogące występować jak również potencjał siedliskowy charakteryzuje się bardzo ubogim różnicowaniem faunistycznym. Mając na uwadze ubogi skład gatunkowy roślin w tym brak intensywnego pokrycia roślinnością drzewiastą w tym występowaniem roślin pokarmowych (dla ptaków) w skali lokalnej ewentualne utrata powierzchni biologicznie czynnej w wyniku realizacji inwestycji nie spowoduje istotnego i znaczącego wpływu na populacje lokalne chronionych gatunków zwierząt. Brak podstaw by domniemywać o istotnym negatywnym wpływie na chronione gatunki i siedliska przyrodnicze w związku z planowaną inwestycją zarówno na etapie realizacji jak i funkcjonowania.

Tut. organ mając na uwadze zalecenia zawarte w uzupełnieniu z dnia 22.11.2023 r. (data wypływu: 27.11.2023 r.) w analizie uwarunkowań środowiskowych opracowanej przez Pana Piotra Zięcika m.in., cyt.: „Z uwagi na niepełne dane dotyczące występowania na przedmiotowym obszarze gatunków chronionych (brak aspektu wiosennego) (...)”, wskazuje w warunkach dotyczących etapu realizacji inwestycji na konieczność weryfikacji drzew i krzewów przeznaczonych do wycinki pod względem

zasiedlenia przez ptaki, dokonania nadzoru ornitologicznego i wykonania wycinki poza okresem lęgowym ptaków, tj. poza okresem od 1 marca do 31 sierpnia. Dopuszcza prowadzenie wycinki ww. okresie, pod warunkiem poprzedzenia jej wizją terenową, wykonaną przez specjalistę ornitologa, stwierdzającą brak występowania na przedmiotowych drzewach i krzewach lęgów ptaków, co powinno być udokumentowane właściwym wpisem w dzienniku budowy lub właściwym raportem nadzoru.

Ponadto Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gdańsku, w celu minimalizacji potencjalnego wpływu inwestycji na herpetofaunę oraz drobne ssaki, nałożył na Inwestora obowiązek zabezpieczenia placu robót płotkiem z siatki herpetologicznej podczas wykonywania wykopów. Codziennie przed rozpoczęciem prac należy przeprowadzać kontrolę wykopów. Uwięzione zwierzęta należy niezwłocznie przenosić poza teren objęty pracami, na właściwe dla nich siedlisko. Przenoszenie należy prowadzić pod nadzorem przyrodnika. Dodatkowo, z uwagi na wyniki badań, które potwierdzają występowanie w populacjach płazów w Polsce grzyba *Batrachochydrum dendrobatidis*, prace terenowe z tą grupą zwierząt należy prowadzić przy użyciu rękawiczek ochronnych, a używany do tego sprzęt musi być dezynfekowany.

Wg informacji wskazanych w KIP, projektuje się zieleń niską na gruncie oraz stropdachach nad kondygnacją podziemną oraz drzewa. Zestawienie zieleni:

- pow. terenów zieleni nad halą garażową (tzw. zielone dachy) i na terenie rekreacyjnym (50% biologicznie czynna): do 2900 m²;
- zieleń na gruncie naturalnym (100% biologicznie czynna): do 3200 m².

Przedmiotowa inwestycja położona jest poza obszarami europejskiej sieci Natura 2000. Najbliżej położone obszary Natura 2000 to:

- ok. 1,80 km na południowy zachód: Bezlisy koło Gniewowa PLH220102;
- ok. 2,89 km na północny zachód: Puszcza Darżłubska PLB220007.

Inne najbliższe położone obszary objęte ochroną na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r., poz. 1336 ze zm.) to zlokalizowany:

- ok. 0,38 km na zachód: zespół Trójmiejski Park Krajobrazowy;
- ok. 2,74 km na północny zachód: Obszar Chronionego Krajobrazu Puszczy Darżłubskiej.

W opinii tut. organu planowana inwestycja nie będzie negatywnie oddziaływać na ww. obszary Natura 2000. Z uwagi na odległość od ww. obszarów Natura 2000 oraz charakter i zakres planowanej inwestycji nie spowoduje ona utraty powierzchni, ani fragmentacji siedlisk gatunków chronionych w granicach ww. obszarów Natura 2000. Lokalizacja przedsięwzięcia wyklucza również jego wpływ na warunki ekologiczne ostoi. Tym samym nie pogorszy stanu ochrony siedlisk gatunków chronionych w granicach ww. obszarów Natura 2000, nie zaburzy integralności poszczególnych obszarów Natura 2000 ani sieci Natura 2000 jako całości. Dlatego też nie jest konieczne przeprowadzenie oceny w trybie art. 6.3 Dyrektywy Rady 92/43/EWG.

Ponadto z uwagi na położenie poza granicami obszarów chronionych objętych ochroną na podstawie przepisów ww. ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody oraz przy uwzględnieniu charakteru i skali inwestycji, przedsięwzięcie nie narusza przepisów w tym zakresie. Niemniej podkreślenia wymaga fakt, iż decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach nie zastępuje zezwolenia wydanego w trybie art. 56 ustawy o ochronie przyrody. Na ewentualne zniszczenie siedlisk, okazów, gniazd,

płoszenie lub przenoszenie gatunków znajdujących się pod ochroną należy uzyskać zezwolenie w trybie art. 56 ust. 1 ustawy o ochronie przyrody.

Przedsięwzięcie położone jest poza granicami korytarzy ekologicznych, nie będzie zatem wpływać na ich drożność i ciągłość. Najbliższy korytarz ekologiczny znajduje się w odległości ok. 380 m na zachód od planowanej inwestycji – Kaszuby KPn-20E.

III. Rodzaj i skalę możliwego oddziaływania na elementy środowiska zarówno na etapie realizacji przedsięwzięcia jak i jego funkcjonowania

Pracom budowlanym towarzyszyć będzie emisja zanieczyszczeń takich jak spaliny z silników maszyn budowlanych, pyły i gazy spawalnicze, rozpuszczalniki farb. Powstające zanieczyszczenia to głównie:

- gazy emitowane w trakcie prac spawalniczych (CO, NO_x, pył zawieszony w tym pył żelaza, manganu, krzemu itp.);
- gazy spalinowe pracujących maszyn budowlano-transportowych, napędzanych silnikami z zapłonem samoczynnym: ciężarówek, dźwigów, koparek, agregatów sprężarek powietrza itp. (SO₂, NO_x, CO, węglowodory, aldehydy).

Emisja zanieczyszczeń spowodowana ww. pracami będzie miała charakter niezorganizowany i krótkotrwały, o zasięgu ograniczonym do rejonu budowy.

W fazie eksplantacji zespołu budynków wielorodzinnych z usługami i hałami garażowymi występować będzie emisja z pojazdów osobowych mieszkańców oraz pojazdów dostawczych i ciężarowych obsługujących zespół budynków. Emisja z pojazdów osobowych będzie miała formę niezorganizowaną - samochody dojeżdżające do parkingów podziemnych oraz zorganizowaną – wentylacja odprowadzająca spaliny z pojazdów osobowych poruszających się po parkingu podziemnym. Emisja z pojazdów dostawczych i ciężarowych będzie miała formę niezorganizowaną – samochody do miejsc postojowych naziemnych.

Obliczenia przeprowadzono zgodnie z referencyjną metodyką modelowania poziomów substancji w powietrzu zawartą w Załączniku nr 3 do rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 26 stycznia 2010 r. w sprawie wartości odniesienia dla niektórych substancji w powietrzu (Dz.U. 2010 r., nr 16, poz. 87). Obliczenia prowadzono przy użyciu pakietu programów Opa03.

Przeprowadzona analiza rozprzestrzeniania się zanieczyszczeń odprowadzanych w sposób zorganizowany i niezorganizowany z projektowanej inwestycji, wykazała, że dotrzymane zostaną wartości odniesienia określone w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 26 stycznia 2010 r. w sprawie wartości odniesienia dla niektórych substancji w powietrzu, co oznacza, że rozpatrywana inwestycja nie powoduje ponadnormatywnego pogorszenia jakości powietrza.

W fazie budowy będzie miała miejsce okresowa emisja hałasu do środowiska, związana z: pracą sprzętu budowlanego i środków transportu, wykonywaniem prac budowlano-montażowych przy użyciu sprzętu mechanicznego, zwieszonym ruchem pojazdów dowożących niezbędne urządzenia i materiały, stosowaniem drobnego sprzętu mechanicznego. Ze względu na sąsiadującą z inwestycją zabudowę mieszkaniową przewiduje się prowadzenie prac budowlanych w porze dziennej. Emitowany hałas w fazie budowy będzie krótkotrwały i ustanie po zakończeniu prac budowlanych.

Głównym czynnikiem wpływającym na klimat akustyczny środowiska w fazie eksplantacji będzie:

- emisja hałasu ze stacjonarnych źródeł związana z wentylacją ogólną obiektu oraz instalacją technologiczną;
- emisja hałasu związana z przejazdami samochodów osobowych, dostawczych i ciężarowych.

Tabela 4. Zestawienie wielkości emisji hałasu ze stacjonarnych źródeł dla inwestycji

Nazwa źródła hałasu	Wys. n.p.t. [m]	Ilość	Poziom mocy akustycznej pojedynczego źródła L_{WA} [dB]	
			Pora dnia	Pora nocy
Wentylator dachowy bytowy	15,6	135	60	60
Wyrzutnia dachowa instalacji bytowej wentylacji garaży	15,6	6	65	65
Czerpnia ścienna instalacji bytowej wentylacji garaży	2,0	6	56	56
Instalacja chłodnicza części o funkcji usługowej	15,6	4	65	65
Wyrzutnia dachowa instalacji bytowej wentylacji garażu H1	2,0	1	65	65
Czerpnia instalacji bytowej wentylacji garażu H1	2,0	1	56	56

Emisję hałasu związanej z ruchem pojazdów wyznaczono zgodnie z metodyką określoną w Załączniku nr 7 do rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 września 2021 r. w sprawie wymagań w zakresie prowadzenia pomiarów wielkości emisji (Dz. U. z 2021, poz. 1710). Wysokość lokalizacji punktu emisji hałasu przyjęto 1 m nad powierzchnią terenu, do obliczeń przyjęto, że pojazdy poruszają się będą po powierzchni utwardzonej – czyli współczynnik $K_0 = 3$.

Prognozowane natężenie ruchu pojazdów oszacowano w oparciu o planowaną liczbę miejsc parkingowych. Łączne wjazdy na teren (wjazdy osobowe, ciężarowe i dostawcze):

- prognozowana ilość wjazdów samochodów osobowych o masie do 3,5 t – 482 poj./dobę;
- prognozowana ilość wjazdów samochodów dostawczych o masie do 3,5 t – 16 poj./dobę;
- prognozowana ilość wjazdów samochodów ciężarowych o masie powyżej 3,5 t – 9 poj./dobę.

Ponieważ pojazdy wjeżdżać będą tym samym wjazdem to liczba przejazdów równa jest podwojonej liczbie wjazdów na teren.

Dla etapu eksploatacji dokonano oceny oddziaływań skumulowanych źródeł emisji hałasu zrealizowanych przedsięwzięć o podobnej do projektowanej funkcji w zakresie, w którym może dojść do kumulacji oddziaływań. Tak więc przeanalizowano oddziaływanie akustyczne związane z funkcjonowaniem dróg wewnętrznych oraz parkingów na sąsiadujących z inwestycją terenach o funkcji mieszkalnej oraz handlowo-usługowej. Zgodnie ze stanem obecnym na kierunku północnym oraz zachodnim znajdują się budynki mieszkalne wielorodzinne (posiadające V lub VI kondygnacji), natomiast na kierunku południowym za ul. Gancarską znajduje się obiekt o funkcji handlowo-usługowej z parkingiem naziemnym.

Oceny oddziaływania akustycznego dokonano z wykorzystaniem oprogramowania SoundPlan Essential ver.4.1. Przedstawione w uzupełnieniu do KIP symulacje wykazały, że:

- izolinia hałasu o wartości 55 dB (wartość dopuszczalna na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w porze dnia) – nie będzie wykraczać poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;

- izolinia hałasu o wartości 45 dB (wartość dopuszczalna na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w porze nocy) – nieznacznie wykraczać może poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny – na odległość 2 m w kierunku północnym obejmując teren drogi publicznej.

Analiza uzyskanych wyników z przeprowadzonych obliczeń oddziaływań skumulowanych wykazała, że:

- izolinia hałasu o wartości 55 dB (wartość dopuszczalna na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w porze dnia) – nie będzie wykraczać poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Izolinię 55 dB obliczono wyłącznie w rejonie dróg wewnętrznych;
- izolinia hałasu o wartości 45 dB (wartość dopuszczalna na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w porze nocy) – wykraczać może poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Niemniej na elewacjach budynków mieszkalnych w otoczeniu inwestycji nie wykazano poziomów dźwięku A przekraczających poziom dopuszczalny.

Podsumowując, wykonane obliczenia pokazują, że prognozowane zasięgi hałasu, generowanego przez ww. źródła dźwięku nie przekroczą dopuszczalnych wartości równoważnego poziomu dźwięku na terenach chronionych akustycznie, oraz że projektowane przedsięwzięcie nie będzie stanowić ponadnormatywnej uciążliwości akustycznej dla środowiska i będzie spełniało wymagania określone w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

W poniższej tabeli przedstawiono rodzaj oraz szacunkową ilość wytwarzanych odpadów w trakcie budowy.

Tabela 5. Rodzaj odpadów powstających na etapie budowy inwestycji oraz szacunkowa ich wielkość

KOD	GRUPA LUB RODZAJ	IŁOŚĆ [Mg]
15 01 01	Opakowania z papieru i tektury	2,0
15 01 02	Opakowania z tworzyw sztucznych	5,0
17 04 05	Żelazo i stal	2,0
17 04 07	Mieszanki metali	0,8
17 04 11	Kable inne niż wymienione w 17 04 10	0,4
17 05 04	Gleba i ziemia, w tym kamienie, inne niż wymienione w 17 05 03	20,0
17 09 04	Zmieszane odpady z budowy, remontów i demontażu	20,0
20 03 01	Niesegregowane odpady komunalne	0,4

Przedsięwzięcie należy prowadzić w taki sposób, aby zminimalizować ilość wytwarzanych odpadów oraz ograniczyć negatywne ich oddziaływanie na środowisko, zdrowie i życie ludzi. Wytworzone odpady w pierwszej kolejności zostaną poddane odzyskowi (ponownemu zagospodarowaniu), a gdy odzysk nie będzie możliwy – unieszkodliwianiu. Przy prawidłowo prowadzonej gospodarce odpadami nie przewiduje się wystąpienia zagrożenia dla środowiska.

Na etapie eksploatacji przewiduje się wytwarzanie następujących rodzajów odpadów.

Tabela 6. Rodzaj odpadów powstających na etapie eksploatacji inwestycji oraz szacunkowa ich wielkość

KOD	GRUPA LUB RODZAJ	IŁOŚĆ [Mg]
15 01 01	Opakowania z papieru i tektury	0,5
15 01 02	Opakowania z tworzyw sztucznych	0,4
17 04 05	Żelazo i stal	0,6
17 04 07	Mieszaniny metali	0,4
17 04 11	Kable inne niż wymienione w 17 04 10	0,2
17 05 04	Gleba i ziemia, w tym kamienie, inne niż wymienione w 17 05 03	4,0
17 09 04	Zmieszane odpady z budowy, remontów i demontażu	0,9
20 03 01	Niesegregowane odpady komunalne	1,0

Na użytkownikach będzie spoczywał obowiązek prawidłowego gospodarowania powstającymi odpadami. Wszystkie odpady powstające na terenie inwestycji będą przekazywane do wykorzystania, recyklingu lub utylizacji na podstawie zawartych umów. Prawidłowa gospodarka odpadami związanymi z funkcjonowaniem przedsięwzięcia nie wpłynie niekorzystnie na środowisko.

W celu zminimalizowania skutków ewentualnego niekorzystnego oddziaływania projektowanego przedsięwzięcia na środowisko, Inwestor zobowiązuje się do stosowania następujących rozwiązań:

- stosowanie sprawnych maszyn i urządzeń technicznych, niedopuszczalne jest stosowanie maszyn i urządzeń mogących spowodować wyciek substancji do wód podziemnych (zaskórnych) lub ziemi;
- zabezpieczenie terenu inwestycji przed dostępem niepowołanych osób oraz zwierząt;
- utrzymywanie instalacji zewnętrznych w dobrym stanie technicznym;
- prowadzenie przeglądów i konserwacji urządzeń;
- zabezpieczenie przewożonych materiałów przed rozsypaniem i rozwianiem przez wiatr (zabezpieczenie plandeką, transport materiałów wilgotnych);
- ograniczenie transportu do pory dnia;
- nieprzekraczanie dopuszczalnej ładowności środków transportu ciężarowego;
- utrzymanie w czystości drogi dojazdowej do realizowanych robót przez bieżące usuwanie nawiezonego błota i pyłu;
- prowadzenie robót ziemnych w sposób nienaruszający stosunki gruntowo-wodne;
- postępowanie z powstającymi odpadami zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami;
- stosowanie materiałów budowlanych nieszkodliwych dla środowiska;
- prowadzenie hałaśliwych prac budowlanych w godzinach dziennych;
- wykorzystywanie materiałów dobrej jakości, gwarantujące długi okres użytkowania;
- zaopatrzenie się w odpowiednie sorbenty służące do usuwania i neutralizacji powstałych zanieczyszczeń;
- montaż paneli fotowoltaicznych w celu ograniczenia poboru energii z sieci.

W związku eksploatacją planowanego przedsięwzięcia nie przewiduje się wystąpienia katastrofy.

Planowana inwestycja nie będzie wpływała na zdarzenia związane z działaniem sił natury, stąd nie przewiduje się wystąpienia katastrofy naturalnej.

Biorąc pod uwagę stosowane na terenie inwestycji materiały i substancje, a także uwzględniając technologię prac, nie należy spodziewać się zagrożenia związanego z wystąpieniem poważnej awarii. Substancjami niebezpiecznymi obecnymi na terenie zakładu będą paliwa płynne, oleje i inne płyny technologiczne. Niewielkie ilości tych substancji nie będzie powodował zaliczenia planowanego zakładu do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, zgodnie z rozporządzeniem 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).

Podsumowując, tut. organ po dokonaniu analizy powyższych uwarunkowań, w tym miejsca usytuowania przedsięwzięcia, a także jego możliwego oddziaływania na środowisko wyraził opinię, iż **nie będzie konieczne przeprowadzenie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko**. Stwierdzając brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia organ uwzględnił skalę przedsięwzięcia, wielkość zajmowanego terenu oraz ich wzajemnych proporcji, a także rodzaj i skalę możliwego oddziaływania inwestycji.

Wobec powyższego postanowiono jak na wstępie.

Na postanowienie niniejsze nie służy prawo złożenia zażalenia. Zgodnie z art. 142 Kpa postanowienie w tym zakresie można zaskarżyć tylko w odwołaniu od decyzji.

Regionalny Dyrektor
Ochrony Środowiska
w Gdańsku
Anna Wchórzewska

Otrzymują:

1. Burmistrz Miasta Redy, ul. Gdańska 33, 84-240 Reda
2. Strony postępowania poprzez Burmistrza Miasta Redy
3. aa sprawę prowadzi Wioleta Rogowska, tel. 58 68 36 80