

ZK.6220.3.2018

DECYZJA

Na podstawie art. 38, art. 71 ust. 1 i. ust. 2 pkt. 2, art. 74 ust. 1, ust. 3a i ust. 4, art. 75 ust. 1 pkt. 4, art. 84 i art. 85 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. z 2018 r., poz. 2081 ze zm.) i § 3 ust. 1 pkt. 56 lit.b Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 71 ze zm.) oraz art. 104 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2018 r., poz. 2096 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku złożonego przez **SEMEKO Aquatower Sp. z o.o., 81-313 Gdynia, ul. Tatrzńska 10** zostało wszczęte postępowanie w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach

oraz po

- zapoznaniu się z podstawowymi informacjami o planowanym przedsięwzięciu zawartymi w karcie informacyjnej przedsięwzięcia, załączonej do wniosku,
- zasięgnięciu opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Wejherowie i Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Gdańsku, w sprawie obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko ww. przedsięwzięcia,
- wydaniu postanowienia przez Burmistrza Miasta Redy, w którym odstępuje się od obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko,

o r z e k a m

- I. Wskazać na brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia polegającego na: **Budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych – Light Tower i Wind Tower – wraz z halami garażowymi i infrastrukturą towarzyszącą, w tym naziemnymi miejscami postojowymi**, realizowanego na działkach o numerach ewidencyjnych 849/11, 851/12, 851/15, 851/16, 853/3, 853/4 i 853/5 w obrębie 01-Reda, w rejonie ul. Morskiej w Redzie.
- II. Wskazać następujące warunki realizacji przedsięwzięcia:
 1. Warunki dotyczące etapu realizacji przedsięwzięcia:
 - a) 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;
 - b) 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;
 - c) prowadzić konserwację i naprawę maszyn pracujących na placu budowy poza jego granicami, na terenach specjalnie do tego przygotowanych – na uszczelnionym podłożu (zabezpieczonym przed przedostaniem się do gruntu i wód podziemnych zanieczyszczeń);
 - d) zabezpieczyć wykopy przed możliwością przedostania się do nich zanieczyszczeń związanych z pracami budowlanymi; niedopuszczalne jest pozostawianie w wykopach jakichkolwiek odpadów;
 - e) 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, używanie sorbentów powoduje powstawanie odpadów niebezpiecznych o kodzie 15 02 02, które należy magazynować w szczelnych pojemnikach;
 - f) ścieki bytowe powstające w czasie realizacji inwestycji należy gromadzić w szczelnych zbiornikach bezodpływowych kabin sanitarnych, a następnie wywozić przez wyspecjalizowaną firmę.

2. Warunki dotyczące etapu eksploatacji przedsięwzięcia:
 - a) wody deszczowe i roztopowe po podczyszczeniu z terenów utwardzonych odprowadzać do kanalizacji deszczowej;
3. Warunki dotyczące 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.);
 - b) wyposażyć kanalizację deszczową, zbierającą wody opadowe i roztopowe z utwardzonych nawierzchni w urządzenia podczyszczające umożliwiające redukcję zanieczyszczeń do poziomów określonych w obowiązujących przepisach.

Dla części działki ewidencyjnej nr 851/12 obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Redy w rejonie od południowego odcinka ulicy Obwodowej do granicy administracyjnej z Rumią, dotyczący fragmentu działki nr 851/12 (obręb 1) Reda, zatwierdzony Uchwałą nr XI/123/2007 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 5 lipca 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 129 poz. 2330 z dnia 21.08.2007 r.). Wg ww. planu działka znajduje się na terenie oznaczonym symbolem 4GP,U,MW: funkcja podstawowa: GP-tereny gospodarczo – przemysłowe, U – usługi, MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Funkcja dopuszczalna: MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dozwolona jest lokalizacja usług publicznych i mieszkań w terenach gospodarczo – przemysłowych i usługowych jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego.

Dla pozostałych działek objętych wnioskiem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w sprawie uchwalenia zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Redy w rejonie ulic Obwodowej i Morskiej zatwierdzony Uchwałą nr VI/68/2015 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 25 marca 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego poz. 1488 z dnia 05.05.2015 r.). Zgodnie z ww. planem działki ewidencyjne nr:

- 853/3, 853/4, 853/5, 851/15, 851/16 oraz fragment działki nr 849/11 znajdują się na terenie oznaczonym symbolem: 02MW,U,MN: funkcja podstawowa: MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, U - usługi. Funkcja dopuszczalna: MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dozwolona jest lokalizacja usług jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego;
- 851/12 (fragment) znajduje się na terenie oznaczonym symbolami:
 - 01MW,U,MN - funkcja podstawowa: MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, U - usługi. Funkcja dopuszczalna: MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dozwolona jest lokalizacja usług jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego;
 - 04KDZ – ul. Morska (przedłużenie ul. Kosynierów w Rumi), droga gminna, klasa techniczna: droga zbiorcza;

Planowane przedsięwzięcie jest zgodne z zapisami ww. miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Załącznikiem nr 1 do niniejszej decyzji jest charakterystyka przedsięwzięcia.

u z a s a d n i e

W dniu 07.09.2018 r. Inwestor wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na: „Budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych – Light Tower i Wind Tower – wraz z halami garażowymi i infrastrukturą towarzyszącą, w tym naziemnymi miejscami postojowymi”, realizowanego na działkach o numerach ewidencyjnych: 849/11, 851/12, 851/15, 851/16, 853/3, 853/4 i 853/5 w obrębie 01-Reda, w rejonie ul. Morskiej w Redzie.

Do wniosku załączono:

- kartę informacyjną przedsięwzięcia (KIP),
- mapę działek,
- wypisy z rejestru gruntów.

Planowane przedsięwzięcie polegać będzie na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych (Light Tower i Wind Tower) wraz z halami garażowymi oraz towarzyszącą infrastrukturą techniczną przy ul. Morskiej w Redzie.

Pełną charakterystykę przedsięwzięcia przedstawiono w załączniku nr 1 do niniejszej decyzji.

Z uwagi na charakter planowanego przedsięwzięcia w procesie przygotowania inwestycji Wnioskodawca nie rozważał wariantów polegających na zmianie lokalizacji przedsięwzięcia lub zmianie programu użytkowego budynków. Ograniczeniem możliwych wariantów przedsięwzięcia są również wymogi obowiązującego prawa lokalnego (miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego) w zakresie niezbędnej infrastruktury towarzyszącej (np. wymagana liczba miejsc postojowych przeznaczonych dla mieszkańców oraz pracowników i klientów lokali usługowych), a także wymogi obowiązujących przepisów w zakresie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki mieszkalne. Przeanalizowano następujące warianty przedsięwzięcia:

- wariant A – polegający na niepodjęciu przedsięwzięcia,
- wariant B – polegający na zmianie kształtu budynków poprzez rezygnację z budowy segmentów wysokich,
- wariant C – polegający na zmniejszeniu ilości projektowanych lokali mieszkalnych, poprzez zmniejszenie ilości i/lub wielkości budynków,
- wariant D – polegający na budowie zewnętrznych parkingów naziemnych z pełną nawierzchnią szczelną z kostki betonowej, z odprowadzeniem całości wód opadowych z terenu parkingów do kanalizacji deszczowej.

Rozpatrywane warianty dotyczyły:

- zmiany kształtu i/lub wielkości budynków, co wiązałoby się np. ze zmianą ilości lokali mieszkalnych i ilości mieszkańców, a co za tym idzie ilości wymaganych miejsc postojowych, zapotrzebowania na energię i media w fazie eksploatacji budynku,
- zmiany lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych mieszkańców, np. poprzez rezygnację z budowy hal garażowych lub zmniejszenie ich powierzchni, z jednoczesnym zwiększeniem powierzchni zewnętrznych parkingów naziemnych,
- w zakresie technicznym – sposobu utwardzenia nawierzchni parkingów naziemnych i zagospodarowania wód opadowych z terenu parkingów naziemnych.

Konsekwencją wszystkich tych wariantów byłaby poważna zmiana koncepcji architektonicznej i programu funkcjonalnego całego osiedla. Proponowany przez Wnioskodawcę wariant uznano za optymalny wariant realizacji przedsięwzięcia, spełniający zasady zrównoważonego rozwoju, uwzględniający oczekiwania inwestora i zapewniający ograniczenie oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko naturalne do wielkości akceptowalnych.

Planowane przedsięwzięcie zgodnie z §3 ust. 1 pkt. 56 lit. b Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 71 ze zm.) zakwalifikowane zostało jako: *garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, o których mowa w pkt. 50, 52-55 i 57, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż: 0,5 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a: - przy czym przez powierzchnię użytkową rozumie się sumę powierzchni zabudowy i powierzchni zajętej przez pozostałe kondygnacje nadziemne i podziemne mierzone po obrysie zewnętrznym rzutu pionowego obiektu budowlanego*".

Powierzchnia użytkowa hal garażowych wynosi ok. 10 350 m², z czego w Light Tower ok. 2 110 m²; a w Wind Tower ok. 8 240 m². Powierzchnia użytkowa parkingu naziemnego wynosi ok. 2 300 m² – 2 700 m².

Łączna powierzchnia hal garażowych, parkingu naziemnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą wynosi ok. 12 650 m² – 13 050 m² czyli 1,27 ha – 1,31 ha tj. powyżej 0,5 ha:

W związku z powyższym, na podstawie art. 71 ust. 2 pkt. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, realizacja przedsięwzięcia wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach (zwanej dalej ustawą ooś), a zgodnie z art. 72 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy wydanie decyzji następuje przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego oraz decyzji o pozwoleniu na wznowienie robót budowlanych – wydawanych na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2019 r. poz. 1186.).

Stosownie do brzmienia art. 75 ust. 1 pkt. 4 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. z 2018 r., poz. 2081 ze zm.) organem właściwym do rozpoznania sprawy jest Burmistrz Miasta Redy.

Zgodnie z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. z 2018 r., poz. Nr 2081 ze zm.) Burmistrz Miasta

Redy wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Wejherowie i Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Gdańsku o wyrażenie opinii w sprawie konieczności i zakresu wykonania raportu oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia. Otrzymane postanowienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku nr RDOŚ-Gd-WOO.4220.388.2018.WR.3. z dnia 11.01.2019 r. wydane po uzupełnieniu wniosku na wezwanie o sygnaturze RDOŚ-Gd.WOO.4220.388.2018.WR.2 z dnia 08.11.2018 r., stwierdza, że nie zachodzi konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na środowisko. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Gdańsku w dniu 22.11.2018 r. wydał opinię nr GD.RZŚ.435. 556.2018.AK, w której nie stwierdził potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania ww. przedsięwzięcia na środowisko. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Wejherowie w terminie 14 dni od daty otrzymania wniosku nie wydał ww. opinii, co zgodnie z art. 78 ust. 4 ww. ustawy potraktowano jako brak zastrzeżeń. Opinie te są uzyskiwane w procedurze wydawania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, której wydanie następuje przed uzyskaniem jednej z decyzji wskazanych w art. 72 ust. 1 oraz ust. 1a ww. ustawy.

W oparciu o ww. opinie i informacje własne będące w posiadaniu organu w dniu 10.05.2019 r. Burmistrz Miasta Redy wydał postanowienie nr ZK.6220.3.3.2018 o braku konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania ww. przedsięwzięcia na środowisko. Prowadzone postępowanie nie wymagało udziału społeczeństwa.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gdańsku i Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Gdańsku w ww. postanowieniach określili warunki realizacji przedsięwzięcia. Warunki te w całości zostały uwzględnione w ww. postanowieniu Burmistrza Miasta Redy i w niniejszej decyzji.

Planowane przedsięwzięcie będzie zlokalizowane poza obszarami europejskiej sieci Natura 2000 oraz poza obszarami objętymi w Polsce ochroną na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2018 r., poz. 1614 ze zm.).

Najbliżej położone obszary Natura 2000 to:

- ok. 2,28 km na południowy zachód: Bezlist koło Gniewowa PLH 220102,
- ok. 3,21 km na północny zachód: Puszcza Darżłubska PLB 220007.

Inne najbliżej położone obszary objęte ochroną na podstawie przepisów ustawy z dnia 16.04.2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1614 ze zm.) to zlokalizowany:

- ok. 0,81 km na południowy zachód; Trójmiejski Park Krajobrazowy,
- ok. 3,03 km na północny zachód; Otomiński Obszar Chronionego Krajobrazu Puszcza Darżłubska;
- ok. 5,5 km na północny wschód: rezerwat Beka.

Zgodnie z Planem gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły opublikowanym w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 18 października 2016 r. poz. 1911 i 1958 planowane przedsięwzięcie znajduje się w regionie wodnym Dolnej Wisły, na obszarze:

- zlewni jednolitej części wód powierzchniowych o kodzie PLRW20001747929 (Zagórska Struga). Stanowi ona silnie zmienioną część wód o dobrym stanie ogólnym (dobry i powyżej dobrego stan ekologiczny, dobry stan chemiczny). Jest monitorowana i niezagrożona nieosiągnięciem celu środowiskowego, którym jest osiągnięcie dobrego stanu ekologicznego i dobrego stanu chemicznego. W obrębie JCWP znajdują się również obszary chronione przeznaczone do ochrony siedlisk lub gatunków, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2018, poz. 1614 ze zm.), dla których utrzymanie lub poprawa stanu wód jest ważnym czynnikiem w ich ochronie dla którego cele środowiskowe zostały określone w akcie będącym podstawą prawną obszaru. Przedsięwzięcie nie jest zlokalizowane na obszarze chronionym przeznaczonym do ochrony siedlisk lub gatunków.
- jednolitej części wód podziemnych o kodzie PLGW200013. JCWPd charakteryzuje się dobrym stanem (stan ilościowy dobry, stan chemiczny dobry), jest monitorowana i niezagrożona ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych, którymi są utrzymanie dobrego stanu ilościowego i chemicznego.

Inwestycja jest zlokalizowana w znacznym oddaleniu od obszarów objętych strefą ochrony bezpośredniej i pośredniej ujęć wód podziemnych, obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

Planowane przedsięwzięcie znajduje się na obszarze o płytkim zaleganiu wód podziemnych (gruntowych), nie stanowi natomiast obszaru wodno - błotnego. Na obszarze projektowanego przedsięwzięcia nie występują siedliska łąkowe oraz ujścia rzek, obszary wybrzeży i środowisko morskie, obszary górskie lub leśne, obszary objęte ochroną, obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych; obszary wymagające specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin, grzybów i zwierząt oraz siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, w tym obszary Natura 2000 oraz pozostałe formy ochrony przyrody, obszary na których standardy jakości środowiska zostały przekroczone lub istnieje prawdopodobieństwo ich przekroczenia, obszary o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne, o znacznej gęstości zaludnienia, przylegające do jezior, jak również obszary ochrony uzdrowiskowej.

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 uwarunkowania określone w art. 63 ust. 1 ustawy o oś oraz informacje zawarte w karcie informacyjnej przedsięwzięcia tutaj. Organ wziął pod uwagę:

• Rodzaj i charakterystykę przedsięwzięcia – planowane przedsięwzięcie polega na budowie zespołu dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych (oznaczonych nazwami: Light Tower i Wind Tower) wraz z halami garażowymi oraz towarzyszącą infrastrukturą techniczną: utwardzonymi drogami wewnątrzosiedlowymi, naziemnymi miejscami postojowymi, chodnikami i obiektami małej architektury, instalacjami do zagospodarowania wód opadowych z dachów budynków i terenów utwardzonych, a także przyłączami i instalacjami: elektrycznymi, wodociągowymi, centralnego ogrzewania, kanalizacji sanitarnej oraz wentylacji mechanicznej.

Inwestor zakłada wykonanie inwestycji etapowo. Pierwszy etap będzie obejmował budowę budynku Light Tower wraz z częścią infrastruktury towarzyszącej, drugi zaś budowę budynku Wind Tower wraz z pozostałą częścią infrastruktury, w tym centralnym parkingiem pomiędzy budynkami oraz parkingiem na działce nr 851/12.

Oba budynki zaprojektowane zostały jako obiekty niepodpiwniczone, składające się z segmentów o zróżnicowanej ilości kondygnacji i wysokości:

- budynek Light Tower:
 - segment A (mieszkalny, część północno-wschodnia) – 18 kondygnacji,
 - segment B (mieszkalny, część południowo-wschodnia) – 6 kondygnacji,
 - segment C (mieszkalny, część południowo-zachodnia) – 6 kondygnacji,
 - segment D (hala garażowa w części północnej i centralnej) – 2 kondygnacje,
 - łącznik pomiędzy seg. B i C (mieszkalny, część południowa,) – 4 kondygnacje;
- budynek Wind Tower:
 - segment A (mieszkalny, część południowo-zachodnia) – 18 kondygnacji,
 - segment B (mieszkalny, część centralna) – 9 kondygnacji,
 - segment C (mieszkalny, część południowo-wschodnia) – 18 kondygnacji,
 - segment D (mieszkalny, część południowa, pomiędzy seg. A i B) – 6 kondygnacji,
 - segment E (mieszkalny, część południowa, pomiędzy seg. B i C) – 6 kondygnacji,
 - segment F (hala garażowa w części centralnej i północnej pomiędzy segmentami mieszkalnymi) – 3 kondygnacje.

Obydwa budynki zostaną posadowione na jednolitych żelbetowych płytach fundamentowych, usytuowanych na palach żelbetowych o głębokości do 10 m ppt, przy rzędnej terenu przedsięwzięcia wynoszącej ok. 8,6 m – 9,3 m n.p.m.

Poziom ustabilizowanego zwierciadła wód gruntowych znajduje się od 1,0 m do 1,1 m poniżej poziomu parteru budynków.

W segmentach mieszkalnych obu budynków zaprojektowanych zostanie łącznie od 416 do 436 lokali mieszkalnych różnych typów (2-, 3- i 4-pokojowe), o powierzchniach od ok. 30 m² do ok. 150 m², z tego: w budynku Light Tower – ok. 146 mieszkań, a w budynku Wind Tower – ok. 270 - 290 mieszkań.

Projekty budynków nie określają przewidywanej liczby mieszkańców. Przyjmując uśrednioną liczbę 3 osób na jedno mieszkanie liczbę przyszłych mieszkańców obu budynków oszacowano na ok. 1 300 osób.

Na kondygnacjach parterowych segmentów mieszkalnych obu budynków przewidziano lokalizację niewielkich lokali usługowo - handlowych (małe sklepy, kawiarnie, lodziarnie, usługi typu fryzjer, kosmetyczne, itp.) – w obu budynkach łącznie od 20 do 30 takich lokali.

Budynki Light Tower i Wind Tower planowane są w bezpośrednim sąsiedztwie wielorodzinnego budynku mieszkalnego o nazwie Aqua Tower, z którym tworzyć będą niewielkie osiedle intensywnej, wysokiej zabudowy mieszkaniowej. Charakter i parametry budynku Aqua Tower są zbliżone do parametrów budynku Light Tower. Składa się on również z segmentów o zróżnicowanej ilości kondygnacji i wysokości, połączonych wspólną halą garażową. W czterech segmentach mieszkalnych budynku Aqua Tower zaprojektowano 173 mieszkania. Na kondygnacjach parterowych zlokalizowanych jest łącznie 10 małych lokali usługowych i handlowych. Hala garażowa budynku liczy 89 miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

Skalę planowanego przedsięwzięcia charakteryzuje zestawienie powierzchni planowanych budynków wraz z infrastrukturą towarzyszącą, przedstawione w zamieszczonej poniżej tabeli nr 1. W ostatnim wierszu tabeli podano dane dotyczące budynku Aqua Tower, z uwagi na wspólne wykorzystanie części infrastruktury technicznej oraz kumulowanie się niektórych parametrów i oddziaływań budynku Aqua Tower z planowanym przedsięwzięciem.

Tabela nr 1. Zestawienie podstawowych parametrów zespołu budynków planowanych w Redzie, w rejonie ulic Morskiej, Marynarskiej i Bosmańskiej

Budynek	Powierzchnia zabudowy [m ²]	Kubatura [m ³]	Ilość mieszkań	Powierzchnia użytkowa [m ²]			Hale garażowe	
				mieszkań	lokali usługowych	pozostałych pomieszczeń	Pow. użytkowa [m ²]	Liczba miejsc postojowych
Light Tower	ok. 2550	ok.49790	ok.146	ok.7680	ok. 550	ok.650	ok. 2110	75 - 85
Wind Tower	ok. 4750	ok.112220	270-290	14000 - 15000	650-750	ok.1000	ok. 8240	310 - 330
Razem	ok. 7300	ok.162010	416-436	21680 - 22680	1200-1300	ok.1650	ok. 10350	385 - 415
Aqua Tower	3263	49780	173	8854	476	664	2402	89
Parametry skumulowane	ok. 10563	ok.211790	589-609	30534 - 31534	1647-1747	ok.2314	ok. 12752	474 - 504

W skład projektowanej infrastruktury towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej wchodzić będą:

- trzy zespoły niezadaszonych parkingów naziemnych dla samochodów osobowych (służące na potrzeby wszystkich trzech budynków osiedla, w tym budynku Aqua Tower), o łącznej liczbie 140 – 170 miejsc postojowych i łącznej powierzchni ok. 2.300 – 2.700 m², w tym:
 - parking na ok. 35-45 miejsc postojowych, planowany do budowy przy północnej elewacji budynku Light Tower (pow. ok. 550 m²);
 - parking centralny na ok. 70 - 80 miejsc postojowych, planowany do budowy pomiędzy budynkiem Wind Tower, a budynkami Aqua Tower i Light Tower (pow. ok. 1 350 m²);
 - parking na ok. 35 - 45 miejsc postojowych, planowany do budowy po wschodniej stronie ul. Morskiej – dz. ewid. nr 851/12 (pow. ok. 500 m²);
 Wszystkie będą miały nawierzchnię wykonaną z ażurowej kraty trawnikowo – parkingowej (geokraty), umożliwiającej częściowe odprowadzenie wód opadowych bezpośrednio do gruntu;
- ciągi piesze w otoczeniu budynku, utwardzone nawierzchnią z betonowej kostki brukowej, o łącznej powierzchni ok. 1 000 – 1 500 m²;
- wewnątrzosiedlowe drogi jezdne (o funkcji także dróg pożarowych) z wjazdami do hal garażowych i na parkingi naziemne, utwardzone nawierzchnią z betonowej kostki brukowej, o łącznej powierzchni ok. 3 000 – 3 500 m²;
- tereny zielone (trawniki, krzewy) w otoczeniu budynków i na dachach segmentów garażowych;
- elementy małej architektury (ławki, ogrodzenia, murki itp.);
- instalacje i przyłącza kanalizacji sanitarnej wraz z urządzeniami podczyszczającymi ścieki odprowadzane z hal garażowych;

- instalacje i przyłącza kanalizacji wód opadowych wraz ze zbiornikiem retencyjnym wód opadowych odprowadzanych z terenów utwardzonych i dachów budynków, zlokalizowanym pod centralnym parkingiem naziemnym;
- pozostałe niezbędne urządzenia, instalacje i przyłącza: elektroenergetyczne, wodociągowe, ciepłownicze, piorunochronne i wentylacji mechanicznej.

Łącznie ilość miejsc parkingowych dla osiedla mieszkaniowego (trzech budynków) wyniesie ok. 640 – 670 miejsc postojowych dla samochodów, z czego 474 – 504 miejsc postojowych w trzech halach garażowych poszczególnych budynków i 140 – 170 miejsc postojowych na niezadaszonych parkingach, zlokalizowanym w sąsiedztwie budynków.

Wjazd główny do projektowanych budynków planowany jest od strony ul. Morskiej (z działki drogowej nr 851/13), przed skrzyżowaniem (rondem) z ul. Bosmańską, po działkach nr 849/10, 851/15 i 853/3. Alternatywny wjazd na osiedle planowany jest z działki drogowej nr ewid. 848/5 (przedłużenie ul. Marynarskiej, a następnie drogą wewnątrzosiedlową poprowadzoną po działce nr 849/10).

Obydwie projektowane hale garażowe będą posiadały układy wentylacji mechanicznej z wyprowadzeniem powietrza wentylowanego ponad poziom dachu segmentów średnio-wysokich.

Budowa parkingu na działce nr 851/12 będzie wymagała skanalizowania rowu melioracyjnego, przebiegającego przez centralną część działki na odcinku o długości ok. 25 m. Wody opadowe i roztopowe z terenu planowanego parkingu będą odprowadzane do systemu miejskiej kanalizacji deszczowej.

Wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych oraz dachów budynków będą odprowadzane do podziemnego zbiornika retencyjnego (możliwe dwa mniejsze zbiorniki lub jeden większy o łącznej poj. 160 m³), zlokalizowanego pod centralnym parkingiem naziemnym. Następnie ze zbiornika podziemnego kierowane będą do istniejącego otwartego zbiornika retencyjnego wód opadowych o poj. ok. 1 040 m³, zlokalizowanego na działce nr 849/8, przy zachodniej elewacji budynku Aqua Tower. Ze zbiornika otwartego nadmiar wód opadowych odprowadzany będzie poprzez przepompownię do kolektora miejskiej kanalizacji deszczowej, przebiegającego w ulicy Marynarskiej.

Projektowane budynki będą zaopatrywane w wodę z miejskiej sieci wodociągowej zaprojektowanej zgodnie z warunkami określonymi przez gestora sieci.

Ścieki bytowe generowane w wyniku użytkowania budynków, a także ścieki z okresowego mycia posadzek hal garażowych, odprowadzane będą przyłączami kanalizacyjnymi do kolektora miejskiej sieci kanalizacyjnej, eksploatowanej przez Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Gdyni. Nie przewiduje się retencjonowania i podczyszczania ścieków bytowych odprowadzanych z budynków. Ścieki z hal garażowych będą przed odprowadzeniem podczyszczane w osadnikach i separatorach węglowodorów ropopochodnych.

Projektowane osiedle będzie zasilane w energię ciepłą z Ciepłowni Miejskiej w Redzie, zlokalizowanej przy ul. Obwodowej.

Przewidywana ilość wykorzystywanej wody i innych surowców, materiałów, paliw oraz energii w fazie budowy:

- woda: ok. 1 000 m³;
- olej napędowy (maszyny budowlane i pojazdy): ok. 30 000 dm³;
- surowce i materiały:

– zużycie betonu	- ok. 20.000 m ³ ,
– zużycie kostki betonowej i krat trawnikowo-parkingowych	- ok. 14.000 m ² ,
– zużycie podbudowy z kruszywa łamanego	- ok. 3.000 m ³ ,
– zużycie pospółki	- ok. 10.000 m ³ ,
– zużycie podsypki cementowo-piaskowej	- ok. 2.500 m ³ ,
– zużycie materiałów ściennych	- ok. 26.000 m ³ ,
– zużycie materiałów na stropy	- ok. 14.000 m ³ ,
– zużycie wody	- ok. 1.000 m ³ ,
– zużycie paliw do maszyn roboczych i pojazdów	- ok. 30.000 dm ³ .

Przewidywana ilość wykorzystanej wody i energii w fazie eksploatacji Light Tower i Wind Tower:

- woda: ok. 15,4 m³/h, 46 330 m³/rok;
- energia elektryczna: ok. 900 MWh/rok;
- energia cieplna: ok. 540 MWh/rok.

Skumulowane ilości wykorzystywanej wody i energii, uwzględniające trzeci budynek osiedla (Aqua Tower):

- woda: max ok. 21,60 m³/h, 65 000 m³/rok;
- energia elektryczna: ok. 1 200 MWh/rok;
- energia cieplna: ok. 850 MWh/rok.

• Usytuowanie przedsięwzięcia – przedmiotowa inwestycja jest planowana do realizacji na terenie działek ewidencyjnych o numerach: 849/11, 851/12, 851/15, 851/16, 853/3, 853/4 i 853/5, obręb 01-Reda, w gminie m. Reda, w powiecie wejherowskim, w województwie pomorskim.

Projektowane zamierzenie inwestycyjne będzie zlokalizowane w południowej części miasta, w odległości ok. 130 – 150 m od granicy z Rumią. Teren planowanego osiedla ograniczony jest od zachodu ul. Morską, od północy ul. Marynarską (działka drogowa nr 848/5), a od południa przedłużeniem obecnej ul. Bosmańskiej na wschód od jej skrzyżowania z ul. Morską – działka drogowa nr 852/3. Zespół budynków Light Tower, Wind Tower i obecnie realizowanego Aqua Tower oddalony jest ok. 300 - 350 m na wschód od ulicy Obwodowej i ok. 550 - 600 m na północny wschód od ulicy Gdańskiej – drogi krajowej nr 6.

Najbliższym obiektem zabudowy mieszkaniowej jest będący obecnie w końcowej fazie realizacji budynek Aqua Tower, oddalony o ok. 20 m na zachód od planowanego do budowy budynku Light Tower i o ok. 30 m na północ od budynku Wind Tower.

Od strony północnej planowane budynki graniczyć będą poprzez ul. Marynarską z obiektami kompleksu usługowo-rekreacyjnego Aquapark – zespołu basenów z infrastrukturą towarzyszącą. W odległości ok. 200 m na północny zachód od terenu planowanych budynków znajdują się budynki wielorodzinne osiedla Aquasfera. Z kolei w odległości ok. 60 m na południowy zachód od budynku Wind Tower sukcesywnie realizowana jest budowa osiedla budynków wielorodzinnych Prima Reda, a w odległości ok. 300 m na południowy wschód od granic planowanego przedsięwzięcia znajduje się osiedle 8 domów wielorodzinnych Porto Bianco II przy ul. Kosynierów w Rumi.

Bezpośrednio od strony wschodniej teren planowanego przedsięwzięcia graniczy z nieużytkami i łąkami. Tereny te są częściowo zdegradowane na skutek długotrwałego prowadzenia w sąsiedztwie intensywnych prac budowlanych.

W odległości ok. 600 – 650 m na południe od terenu planowanego przedsięwzięcia znajduje się wielkopowierzchniowe, wielobranżowe centrum handlowe PORT RUMIA wraz z zespołem parkingów.

Główna część terenu planowanej inwestycji stanowi obecnie zaplecze techniczne i magazynowe budowy budynku Aqua Tower oraz już rozpoczętej budowy budynku Light Tower (stanowi teren budowy prowadzonej zgodnie z pozwoleniami na budowę budynków Aqua Tower i Light Tower). Z całego terenu usunięta już została roślinność, a także wierzchnia warstwa gleby. Obszar został zniwelowany, w części utwardzony płytami betonowymi, ogrodzony i służy jako magazyn materiałów budowlanych oraz baza sprzętu budowlanego, maszyn roboczych i pojazdów ciężarowych.

Zachodnia część terenu przedsięwzięcia, położona po zachodniej stronie ul. Morskiej - działka nr 851/12, na której planowany jest parking naziemny, stanowi obecnie nieużytek. Teren ten został częściowo zniwelowany i wtórnie porośnięty roślinnością niską (trawy, byliny, chwasty). W stanie pierwotnym zachował się wschodni pas działki, przylegający do ul. Morskiej. Przez środkową część działki przebiega równoleżnikowo drożny rów melioracyjny, obecnie słabo nawodniony, zaniedbany i w części zarośnięty. Przed ul. Morską rów wprowadzony jest do studni i dalej skanalizowany.

Ogół analizowanych obszarów w rejonie zaplanowanej inwestycji to zbiorowiska mało stabilne gatunkowe ze względu na intensywny wpływ antropogeniczny w tym rejonie. Na omawianym terenie nie stwierdzono siedlisk oraz gatunków objętych ochroną prawną.

• Rodzaj i skala oddziaływania przedsięwzięcia, przy zastosowaniu rozwiązań chroniących środowisko:

Faza realizacji przedsięwzięcia, polegająca na wykonaniu prac ziemnych i budowlanych, prowadzić będzie do oddziaływania przejawiającego się:

- emisją gazów i pyłów ze spalania paliw w silnikach maszyn roboczych i samochodów ciężarowych dostarczających niezbędne do wykonania prac surowce i materiały,
- okresowym wzrostem zapylenia powietrza w czasie prowadzenia prac ziemnych, przemieszczenia i hałdowania mas ziemnych, przemieszczania gruntu i kształtowania terenu oraz wtórną emisją z utwardzania dróg i placów,

- emisją zanieczyszczeń do powietrza z tytułu prowadzenia prac budowlanych, spawalniczych i malarskich,
- okresowym pogorszeniem stanu klimatu akustycznego w rejonie prowadzenia prac w wyniku emisji hałasu i wibracji do środowiska ze stosowanych pojazdów, maszyn i sprzętu budowlanego,
- emisjami wibracji związanymi ze stosowaniem urządzeń do zagęszczania i stabilizacji gruntu,
- wytwarzaniem odpadów z grupy 17 katalogu odpadów, a także odpadów opakowaniowych, resztek farb, rozpuszczalników i innych odpadów, w dużej ilości przeznaczonych do unieszkodliwienia,
- potencjalną możliwością wystąpienia zanieczyszczeń powierzchni ziemi, wód gruntowych oraz obciążenia środowiska z tytułu wytwarzania odpadów w trakcie prowadzenia robót budowlanych,
- wzrostem intensywności ruchu pojazdów ciężkich w rejonie inwestycji.

Prognozuje się następujące wielkości emisji zanieczyszczeń powstających podczas pracy silników pojazdów i maszyn roboczych:

- dwutlenek siarki 196,6 kg,
- tlenki azotu 372,6 kg,
- tlenek węgla 524,2 kg,
- pył 75,6 kg,
- węglowodory alifatyczne 105,8 kg.

Ww. emisja zanieczyszczeń dotyczyć będzie praktycznie całego terenu przedsięwzięcia, będzie to emisja niezorganizowana o szacunkowym zasięgu uciążliwości od 50 m do 100 m od źródeł emisji.

Mając na uwadze to, że uciążliwość ta będzie miała charakter tymczasowy, niezorganizowany, typowy dla tego typu prac budowlanych, dotyczyć będzie jedynie czasu realizacji inwestycji i ustąpi wraz z zakończeniem prac, stwierdza się, że nie pogorszy trwale stanu aerosanitarnego rejonu przedsięwzięcia.

W fazie realizacji inwestycji źródłem hałasu będą środki transportu dowożące materiały budowlane oraz maszyny i urządzenia budowlane. Będą to uciążliwości lokalne, krótko-okresowe i ograniczone do czasu pracy poszczególnych urządzeń. Oddziaływania te, zgodnie z obowiązującymi przepisami nie podlegają normowaniu.

W fazie budowy okresowo może wystąpić emisja wibracji podczas prowadzenia prac budowlanych związanych z przeprowadzaniem prac ziemnych (praca koparek, spycharek) oraz pracami przygotowawczymi pod budowę fundamentów (palowanie), czy też układaniem nawierzchni utwardzonych (stabilizacja i zagęszczanie podłoża). Jednakże z uwagi na bardzo krótki czas wykorzystania tych urządzeń nie przewiduje się powstania uciążliwych oddziaływań.

W fazie eksploatacji przedsięwzięcia będzie miała miejsce:

- zorganizowana emisja gazów i pyłów ze spalania paliw (benzyna i olej napędowy) w silnikach samochodów osobowych wyjeżdżających i manewrujących w obrębie hal garażowych, odprowadzanych systemem wentylacji mechanicznej ponad dachy średniowysokich segmentów mieszkalnych;
- emisja niezorganizowana gazów i pyłów ze spalania paliw w silnikach samochodów osobowych i sporadycznie ciężarowych poruszających się po drogach osiedlowych i manewrujących w rejonie parkingów naziemnych.

Prognozowane maksymalne ilości samochodów wjeżdżających w ciągu doby do hal garażowych w poszczególnych budynkach, w tym budynku Aqua Tower, wynoszą:

- hala garażowa Light Tower – 90 poj./d;
- hala garażowa Wind Tower – 320 poj./d;
- hala garażowa Light Tower – 90 poj./d.

Tabela 2. Szacunkowa emisja roczna gazów i pyłów wprowadzana do powietrza z hal garażowych poszczególnych budynków.

rodzaj zanieczyszczenia	ROCZNA EMISJA [Mg/rok]				
	z hali bud. <i>Light Tower</i>	z hali bud. <i>Wind Tower</i>	RAZEM przedsięwzięcie	z hali bud. <i>Aqua Tower</i>	ILOŚCI skumulowane
dwutlenek siarki	0,0032	0,0111	0,0143	0,0032	0,0175

dwutlenek azotu	0,0090	0,0316	0,0406	0,0090	0,0496
tlenek węgla	0,1405	0,4995	0,6400	0,1405	0,7805
pył zawieszony PM10	0,0010	0,0035	0,0045	0,0010	0,0055
węglowodory alifatyczne	0,0082	0,0291	0,0373	0,0082	0,0455

Szacowane sumaryczne emisje zorganizowane poszczególnych zanieczyszczeń, skumulowane z emisjami z budynku Aqua Tower, będą rzędu od kilku do kilkuset kilogramów rocznie. Emisje o takiej wielkości, z wyprowadzeniem na dużą wysokość ponad dachy segmentów mieszkalnych średniowysokich (6 lub 9 kondygnacji), z całkowitą pewnością nie spowodują przekraczania odpowiednich poziomów dopuszczalnych oraz wartości odniesienia określonych w przepisach dla poszczególnych zanieczyszczeń.

W celu określenia wielkości emisji niezorganizowanej dla planowanego przedsięwzięcia na potrzeby stworzenia KIP przeprowadzono symulacje, z których wynika, że skumulowane emisje roczne poszczególnych zanieczyszczeń będą wynosiły:

- dwutlenek siarki - $E_a = 0,0095 \text{ Mg/rok}$
- dwutlenek azotu - $E_a = 0,0272 \text{ Mg/rok}$
- tlenek węgla - $E_a = 0,4290 \text{ Mg/rok}$
- pył zawieszony PM10 - $E_a = 0,0030 \text{ Mg/rok}$
- węglowodory alifatyczne - $E_a = 0,0250 \text{ Mg/rok}$

Ww. emisja nie spowoduje istotnego pogorszenia warunków aerosanitarnych w sąsiedztwie projektowanych budynków.

Analizując oddziaływanie na stan zanieczyszczenia powietrza na podstawie przeprowadzonych w KIP obliczeń stwierdzono, że projektowana inwestycja spełnia wymagania ochrony powietrza z uwagi na brak przekroczeń dopuszczalnych stężeń emitowanych substancji poza granicą terenu inwestycji.

W fazie eksploatacji przedsięwzięcia głównym źródłem emisji hałasu będzie ruch samochodów osobowych i sporadycznie samochodów ciężarowych służb komunalnych w rejonie osiedla, wyjeżdżających i manewrujących w obrębie hal garażowych i parkingów naziemnych oraz praca urządzeń wentylacyjnych (wentylatory, wyrzutnie i czerpnie powietrza) zainstalowanych na dachach średniowysokich segmentów mieszkalnych. Emisja ta będzie typowa dla tego typu miejsc zbiorowego zamieszkania i intensywnej zabudowy mieszkaniowej. Ograniczeniu emisji hałasu będzie także służyć lokalizacja zdecydowanej większości miejsc parkingowych w zamkniętych halach garażowych wszystkich budynków (ok. 475 – 500 miejsc na łączną liczbę ok. 645 miejsc przeznaczonych dla mieszkańców osiedla). W związku z powyższym zakłada się, że nie dojdzie do przekroczenia wartości dopuszczalnych poziomu hałasu na terenach chronionych akustycznie.

Teren planowanego przedsięwzięcia jest zlokalizowany w rejonie intensywnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, już istniejącej lub będącej w fazie realizacji. A także istniejących obiektów rekreacyjnych. Dlatego też kwestia kumulacji oddziaływań będzie dotyczyła wielu aspektów środowiskowych. Wspomniana kumulacja z budynkiem Aqua Tower oraz kumulacja z obiektami wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej (Aquasfera, Prima Reda, Porto Bianco II) w kwestii oddziaływania na stan powietrza atmosferycznego, warunków akustycznych oraz ilości wytwarzanych odpadów i ścieków. Konsekwencją tych oddziaływań skumulowanych będzie intensywna urbanizacja obszarów pogranicza Redy i Rumi.

Prace budowlane prowadzone w fazie realizacji przedsięwzięcia będą powodowały powstawanie odpadów głównie z grupy 17 katalogu odpadów, tj. odpadów z budowy, remontów i demontażu obiektów budowlanych oraz infrastruktury drogowej, związanych z pracami budowlanymi i instalacyjnymi.

Wszelkie wytworzone odpady będą selektywnie gromadzone w wyznaczonych miejscach w szczelnych kontenerach lub pojemnikach i niezwłocznie kierowane do odzysku lub unieszkodliwienia.

Na etapie funkcjonowania przedsięwzięcia będą powstawały odpady inne niż niebezpieczne i sporadycznie niebezpieczne, określane mianem odpadów komunalnych, czyli pochodzące z gospodarstw domowych i infrastruktury towarzyszącej miejscom zamieszkania ludzi. Odpady te klasyfikowane są do grupy 20 obowiązującego katalogu odpadów. W największych ilościach w wyniku eksploatacji przedsięwzięcia wytwarzane będą niesegregowane (zmieszane) odpady komunalne o kodzie 20 03 01, szacunkowo 198/3 kg/mieszkańca.

Tabela 3. Rodzaje i szacunkowe ilości odpadów wytwarzane w ciągu roku na etapie użytkowania inwestycji.

Kod	Grupa lub podgrupa	Ilość [t/rok]
20 03 01	niesegregowane (zmieszane) odpady komunalne	258
20 01 01 lub 15 01 01	papier i tektura	110
20 01 02 lub 15 01 07	szkło	43
20 01 39 lub 15 01 02	tworzywa sztuczne	110
20 01 40 lub 15 01 03	metale	110

Zarządca prześle odpady wyspecjalizowanym podmiotom, posiadającym stosowne decyzje w zakresie gospodarki odpadami. Odpady będą przeznaczone do odzysku i składowania. Odpady komunalne będą zbierane i przekazywane do unieszkodliwiania np. w drodze składowania, w przystosowanym do tego miejscu.

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

- stosowania sprawnego technicznie sprzętu budowlanego o niskim poziomie emisji hałasu i emisji zanieczyszczeń do powietrza;
- unikania pracy maszyn i urządzeń na tzw. „luzie”;
- prowadzenia prac budowlanych w porze dziennej;
- utwardzenia części terenów zaplecza budowy płytami betonowymi;
- selektywnego gromadzenia wytwarzanych odpadów w szczelnych pojemnikach lub miejscach do tego wydzielonych, zlokalizowanych na terenach uszczelnionych;
- utwardzenia i uszczelnienia dróg dojazdowych do osiedla oraz dróg wewnątrzosiedlowych i chodników kostką betonową;
- utwardzenia nawierzchni miejsc postojowych na parkingach naziemnych ażurowymi kratami trawnikowo - parkingowymi;
- odprowadzania wód opadowych z terenów o nawierzchni szczelnej do zbiorników retencyjnych, a następnie do kolektora miejskiej kanalizacji deszczowej;
- odprowadzania ścieków bytowych z budynków do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej;
- zastosowania wentylatorów o niskim poziomie emisji hałasu;
- stosowania sprawnego technicznie sprzętu budowlanego o niskim poziomie emisji hałasu i emisji zanieczyszczeń do powietrza.

W związku z powyższym nie ma podstaw przypuszczać, aby realizacja zamierzenia mogła spowodować utratę bądź fragmentację siedlisk przyrodniczych dla których zaprojektowano ww. obszar Natura 2000. Planowana inwestycja nie będzie negatywnie oddziaływać na ww. obszary Natura 2000. Z uwagi na usytuowanie przedsięwzięcia w miejscu przekształconym antropologicznie oraz charakter i zakres planowanej inwestycji nie spowoduje ona utraty powierzchni, ani fragmentacji siedlisk przyrodniczych oraz 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 przyrodniczych i siedlisk gatunków chronionych w granicach ww. obszarów Natura 2000, nie zaburzy integralności poszczególnych obszarów Natura 2000, ani sieci Natura 2000 jako całości.

Przedsięwzięcie jest położone poza granicami korytarzy ekologicznych, nie będzie zatem wpływać na ich drożność i ciągłość. Najbliższy korytarz ekologiczny znajduje się w odległości ok. 722 m na południowy zachód od planowanej inwestycji – Lasy Trójmiejskie południowy KPn-20E.

Nie jest więc konieczne przeprowadzenie oceny w trybie art. 6.3. Dyrektywy Rady 92/43/EWG.

Z uwagi na położenie poza granicami pozostałych obszarów chronionych, objętych ochroną na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody oraz przy uwzględnieniu charakteru i skali inwestycji, przedsięwzięcie nie narusza przepisów w tym zakresie.

Inwestycja nie będzie miała znaczącego wpływu na zmiany klimatu z uwagi na dotychczasowe wykorzystanie terenu i lokalny charakter inwestycji. Ponadto nie przewiduje się, aby klimat i jego zmiany miały znaczący wpływ na funkcjonowanie przedmiotowego przedsięwzięcia.

Planowana inwestycja nie spowoduje ryzyka wystąpienia poważnej awarii skutkującej uwolnieniem znaczących ilości substancji szkodliwych dla środowiska.

Stosownie do treści art. 81 ust. 3 ww. ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. z 2018 r., poz. 2081 ze zm.) mając na uwadze zakres i charakter planowanego przedsięwzięcia oraz jego przewidywane oddziaływanie na układ hydrologiczny obszaru inwestycji i terenów sąsiednich, nie ma podstaw przypuszczać, aby realizacja zamierzenia:

- znacząco oddziaływała na stan ekologiczny jednolitych części wód powierzchniowych (JCWP) oraz podziemnych (JCWPd),
- uniemożliwiła osiągnięcie celów środowiskowych zawartych w planach gospodarowania wodami w obszarach dorzeczy.

Przyjęte rozwiązania techniczne i technologiczne oraz organizacja robót sprawią, iż realizacja i eksploatacja przedsięwzięcia nie będzie powodowała dopływu zanieczyszczeń do wód powierzchniowych i podziemnych. Nie wpłynie negatywnie na osiągnięcie celów środowiskowych dla wód powierzchniowych i podziemnych, określonych w „Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły”. Planowane zamierzenie nie wpłynie również negatywnie na cele ochrony wód w rozumieniu art. 4.1. w związku z art. 4.7. Dyrektywy 2000/60/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 23 października 2000 r. ustanawiającej ramy wspólnotowego działania w dziedzinie polityki wodnej (Ramowej Dyrektywy Wodnej).

Podsumowując, tut. Organ po dokonaniu analizy powyższych uwarunkowań, w tym miejsca usytuowania przedsięwzięcia, a także jego możliwego oddziaływania na środowisko stwierdził, że przedstawione w karcie informacyjnej oraz jej uzupełnieniach dane są wystarczające by określić charakter oraz zasięg oddziaływania przedsięwzięcia i wyraził opinię, iż nie będzie konieczne przeprowadzenie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wymaganej art. 63 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. z 2018 r., poz. 2081 ze zm.).

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.

W tym stanie należało orzec jak na wstępie.

Zgodnie z art. 38 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. z 2018 r., poz. 2081 ze zm.) informację o niniejszej decyzji podano do publicznej wiadomości.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gdańsku, za pośrednictwem Burmistrza Miasta Redy w terminie 14 dni od daty jej otrzymania. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Za wydanie niniejszej decyzji pobrano opłatę skarbową w wysokości 205,00 zł.



Burmistrz
mgr inż. Krzysztof Krzemiński

Otrzymują:

1. SEMEKO Aquatower Sp. z o.o., 81-313 Gdynia, ul. Tatrzańska 10.
2. strony postępowania poprzez obwieszczenie.
3. a/a x 2, w tym 1 egz. dla Referatu Urbanistyki i Architektury w/m.

Do wiadomości:

1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gdańsku, 80-748 Gdańsk, ul. Chmielna 54/57.
2. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny, 84-200 Wejherowo, ul. Obrońców Helu 3.
3. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Gdańsku, 80-804 Gdańsk, ul. Ks. Franciszka Rogaczewskiego 9/19.

**Załącznik nr 1 do decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach
nr ZK.6220.3.2018 z dnia 20.08.2019 r.**

CHARAKTERYSTYKA PRZEDSIĘWZIĘCIA

„Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych – Light Tower i Wind Tower – wraz z halami garażowymi i infrastrukturą towarzyszącą, w tym naziemnymi miejscami postojowymi”.

Przedmiotowa inwestycja jest planowana do realizacji na terenie działek ewidencyjnych o numerach: 849/11, 851/12, 851/15, 851/16, 853/3, 853/4 i 853/5, obręb 01-Reda, w gminie m. Reda, w powiecie wejherowskim, w województwie pomorskim.

Projektowane zamierzenie inwestycyjne będzie zlokalizowane w południowej części miasta, w odległości ok. 130 – 150 m od granicy z Rumią. Teren planowanego osiedla ograniczony jest od zachodu ul. Morską, od północy ul. Marynarską (działka drogowa nr 848/5), a od południa przedłużeniem obecnej ul. Bosmańskiej na wschód od jej skrzyżowania z ul. Morską – działka drogowa nr 852/3. Zespół budynków Light Tower, Wind Tower i obecnie realizowanego Aqua Tower oddalony jest ok. 300 - 350 m na wschód od ulicy Obwodowej i ok. 550 - 600 m na północny wschód od ulicy Gdańskiej – drogi krajowej nr 6.

Najbliższym obiektem zabudowy mieszkaniowej jest będący obecnie w końcowej fazie realizacji budynek Aqua Tower, oddalony o ok. 20 m na zachód od planowanego do budowy budynku Light Tower i o ok. 30 m na północ od budynku Wind Tower.

Od strony północnej planowane budynki poprzez ul. Marynarską graniczyć będą z obiektami kompleksu usługowo - rekreacyjnego Aquapark – zespołu basenów z infrastrukturą towarzyszącą. W odległości ok. 200 m na północny zachód od terenu planowanych budynków znajdują się budynki wielorodzinne osiedla Aquasfera. Z kolei w odległości ok. 60 m na południowy zachód od budynku Wind Tower sukcesywnie realizowana jest budowa osiedla budynków wielorodzinnych Prima Reda, a w odległości ok. 300 m na południowy wschód od granic planowanego przedsięwzięcia znajduje się osiedle 8 domów wielorodzinnych Porto Bianco II przy ul. Kosynierów w Rumi.

Bezpośrednio od strony wschodniej teren planowanego przedsięwzięcia graniczy z nieużytkami i łąkami. Tereny te są częściowo zdegradowane na skutek długotrwałego prowadzenia w sąsiedztwie intensywnych prac budowlanych.

W odległości ok. 600 – 650 m na południe od terenu planowanego przedsięwzięcia znajduje się wielkopowierzchniowe, wielobranżowe centrum handlowe PORT RUMIA wraz z zespołem parkingów.

Planowane przedsięwzięcie polega na budowie zespołu dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych (oznaczonych nazwami: Light Tower i Wind Tower) wraz z halami garażowymi oraz towarzyszącą infrastrukturą techniczną: utwardzonymi drogami wewnątrz-osiedlowymi, naziemnymi miejscami postojowymi, chodnikami i obiektami małej architektury, instalacjami do zagospodarowania wód opadowych z dachów budynków i terenów utwardzonych, a także przyłączami i instalacjami: elektrycznymi, wodociągowymi, centralnego ogrzewania, kanalizacji sanitarnej oraz wentylacji mechanicznej.

Inwestor zakłada wykonanie inwestycji etapowo. Pierwszy etap będzie obejmował budowę budynku Light Tower wraz z częścią infrastruktury towarzyszącej, drugi zaś budowę budynku Wind Tower wraz z pozostałą częścią infrastruktury, w tym centralnym parkingiem pomiędzy budynkami oraz parkingiem na działce nr 851/12.

Oba budynki zaprojektowane zostały jako obiekty niepodpiwniczone, składające się z segmentów o zróżnicowanej ilości kondygnacji i wysokości:

- budynek Light Tower:
 - segment A (mieszkalny, część północno-wschodnia) – 18 kondygnacji,
 - segment B (mieszkalny, część południowo-wschodnia) – 6 kondygnacji,
 - segment C (mieszkalny, część południowo-zachodnia) – 6 kondygnacji,
 - segment D (hala garażowa w części północnej i centralnej) – 2 kondygnacje,
 - łącznik pomiędzy seg. B i C (mieszkalny, część południowa,) – 4 kondygnacje;
- budynek Wind Tower:
 - segment A (mieszkalny, część południowo-zachodnia) – 18 kondygnacji,
 - segment B (mieszkalny, część centralna) – 9 kondygnacji,
 - segment C (mieszkalny, część południowo-wschodnia) – 18 kondygnacji,
 - segment D (mieszkalny, część południowa, pomiędzy seg. A i B) – 6 kondygnacji,
 - segment E (mieszkalny, część południowa, pomiędzy seg. B i C) – 6 kondygnacji,

- segment F (hala garażowa w części centralnej i północnej pomiędzy segmentami mieszkalnymi) – 3 kondygnacje.

Obydwa budynki zostaną posadowione na jednolitych żelbetowych płytach fundamentowych, usytuowanych na palach żelbetowych o głębokości do 10 m ppt, przy rzędnej terenu przedsięwzięcia wynoszącej ok. 8,6 m – 9,3 m n.p.m.

Poziom ustabilizowanego zwierciadła wód gruntowych znajduje się od 1,0 m do 1,1 m poniżej poziomu parteru budynków.

W segmentach mieszkalnych obu budynków zaprojektowanych zostanie łącznie od 416 do 436 lokali mieszkalnych różnych typów (2-, 3- i 4-pokojowe), o powierzchniach od ok. 30 m² do ok. 150 m², z tego: w budynku Light Tower – ok. 146 mieszkań, a w budynku Wind Tower – ok. 270 - 290 mieszkań.

Projekty budynków nie określają przewidywanej liczby mieszkańców. Przyjmując uśrednioną liczbę 3 osób na jedno mieszkanie liczbę przyszłych mieszkańców obu budynków oszacowano na ok. 1 300 osób.

Na kondygnacjach parterowych segmentów mieszkalnych obu budynków przewidziano lokalizację niewielkich lokali usługowo - handlowych (małe sklepy, kawiarnie, lodziarnie, usługi typu fryzjer, kosmetyczne, itp.) – w obu budynkach łącznie od 20 do 30 takich lokali.

Budynki Light Tower i Wind Tower planowane są w bezpośrednim sąsiedztwie wielorodzinnego budynku mieszkalnego o nazwie Aqua Tower, z którym tworzyć będą niewielkie osiedle intensywnej, wysokiej zabudowy mieszkaniowej. Charakter i parametry budynku Aqua Tower są zbliżone do parametrów budynku Light Tower. Składa się on również z segmentów o zróżnicowanej ilości kondygnacji i wysokości, połączonych wspólną halą garażową. W czterech segmentach mieszkalnych budynku Aqua Tower zaprojektowano 173 mieszkania. Na kondygnacjach parterowych zlokalizowanych jest łącznie 10 małych lokali usługowych i handlowych. Hala garażowa budynku liczy 89 miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

Skalę planowanego przedsięwzięcia charakteryzuje zestawienie powierzchni planowanych budynków wraz z infrastrukturą towarzyszącą, przedstawione w zamieszczonej poniżej tabeli nr 1. W ostatnim wierszu tabeli podano dane dotyczące budynku Aqua Tower, z uwagi na wspólne wykorzystanie części infrastruktury technicznej oraz kumulowanie się niektórych parametrów i oddziaływań budynku Aqua Tower z planowanym przedsięwzięciem.

Tabela nr 1. Zestawienie podstawowych parametrów zespołu budynków planowanych w Redzie, w rejonie ulic Morskiej, Marynarskiej i Bosmańskiej

Budynek	Powierzchnia zabudowy [m ²]	Kubatura [m ³]	Ilość mieszkań	Powierzchnia użytkowa [m ²]			Hale garażowe	
				mieszkań	lokali usługowych	pozostałych pomieszczeń	Pow. użytkowa [m ²]	Liczba miejsc postojowych
Light Tower	ok. 2550	ok.49790	ok.146	ok.7680	ok. 550	ok.650	ok. 2110	75 - 85
Wind Tower	ok. 4750	ok.112220	270-290	14000 - 15000	650-750	ok.1000	ok. 8240	310 - 330
Razem	ok. 7300	ok.162010	416-436	21680 - 22680	1200-1300	ok.1650	ok. 10350	385 - 415
Aqua Tower	3263	49780	173	8854	476	664	2402	89
Parametry skumulowane	ok. 10563	ok.211790	589-609	30534 - 31534	1647-1747	ok.2314	ok. 12752	474 - 504

W skład projektowanej infrastruktury towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej wchodzić będą:

- trzy zespoły niezadaszonych parkingów naziemnych dla samochodów osobowych (służące na potrzeby wszystkich trzech budynków osiedla, w tym budynku Aqua Tower), o łącznej liczbie 140 – 170 miejsc postojowych i łącznej powierzchni ok. 2.300 – 2.700 m², w tym:
 - parking na ok. 35-45 miejsc postojowych, planowany do budowy przy północnej elewacji budynku Light Tower (pow. ok. 550 m²);

- parking centralny na ok. 70 - 80 miejsc postojowych, planowany do budowy pomiędzy budynkiem Wind Tower, a budynkami Aqua Tower i Light Tower (pow. ok. 1 350 m²);
- parking na ok. 35 - 45 miejsc postojowych, planowany do budowy po wschodniej stronie ul. Morskiej – dz. ewid. nr 851/12 (pow. ok. 500 m²);

Wszystkie będą miały nawierzchnię wykonaną z ażurowej kraty trawnikowo – parkingowej (geokraty), umożliwiającej częściowe odprowadzenie wód opadowych bezpośrednio do gruntu;

- ciągi piesze w otoczeniu budynku, utwardzone nawierzchnią z betonowej kostki brukowej, o łącznej powierzchni ok. 1 000 – 1 500 m²;
- wewnątrzsiedlowe drogi jezdne (o funkcji także dróg pożarowych) z wjazdami do hal garażowych i na parkingi naziemne, utwardzone nawierzchnią z betonowej kostki brukowej, o łącznej powierzchni ok. 3 000 – 3 500 m²;
- tereny zielone (trawniki, krzewy) w otoczeniu budynków i na dachach segmentów garażowych;
- elementy małej architektury (ławki, ogrodzenia, murki itp.);
- instalacje i przyłącza kanalizacji sanitarnej wraz z urządzeniami podczyszczającymi ścieki odprowadzane z hal garażowych;
- instalacje i przyłącza kanalizacji wód opadowych wraz ze zbiornikiem retencyjnym wód opadowych odprowadzanych z terenów utwardzonych i dachów budynków, zlokalizowanym pod centralnym parkingiem naziemnym;
- pozostałe niezbędne urządzenia, instalacje i przyłącza: elektroenergetyczne, wodociągowe, ciepłownicze, piorunochronne i wentylacji mechanicznej.

Ilość miejsc parkingowych dla osiedla mieszkaniowego (trzech budynków) wyniesie ok. 640 – 670 miejsc postojowych dla samochodów, z czego 474 – 504 miejsc postojowych w trzech halach garażowych poszczególnych budynków i 140 – 170 miejsc postojowych na niezadaszonych parkingach, zlokalizowanym w sąsiedztwie budynków.

Wjazd główny do projektowanych budynków planowany jest od strony ul. Morskiej (z działki drogowej nr 851/13), przed skrzyżowaniem (rondem) z ul. Bosmańską, po działkach nr 849/10, 851/15 i 853/3. Alternatywny wjazd na osiedle planowany jest z działki drogowej nr ewid. 848/5 (przedłużenie ul. Marynarskiej, a następnie drogą wewnątrzsiedlową poprowadzoną po działce nr 849/10).

Obydwie projektowane hale garażowe będą posiadały układy wentylacji mechanicznej z wyprowadzeniem powietrza wentylowanego ponad poziom dachu segmentów średnio-wysokich.

Budowa parkingu na działce nr 851/12 będzie wymagała skanalizowania rowu melioracyjnego, przebiegającego przez centralną część działki na odcinku o długości ok. 25 m. Wody opadowe i roztopowe z terenu planowanego parkingu będą odprowadzane do systemu miejskiej kanalizacji deszczowej.

Wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych oraz dachów budynków będą odprowadzane do podziemnego zbiornika retencyjnego (możliwe dwa mniejsze zbiorniki lub jeden większy o łącznej poj. 160 m³), zlokalizowanego pod centralnym parkingiem naziemnym. Następnie ze zbiornika podziemnego kierowane będą do istniejącego otwartego zbiornika retencyjnego wód opadowych o poj. ok. 1 040 m³, zlokalizowanego na działce nr 849/8, przy zachodniej elewacji budynku Aqua Tower. Ze zbiornika otwartego nadmiar wód opadowych odprowadzany będzie poprzez przepompownię do kolektora miejskiej kanalizacji deszczowej, przebiegającego w ulicy Marynarskiej.

Projektowane budynki będą zaopatrywane w wodę z miejskiej sieci wodociągowej zaprojektowanej zgodnie z warunkami określonymi przez gestora sieci.

Ścieki bytowe generowane w wyniku użytkowania budynków, a także ścieki z okresowego mycia posadzek hal garażowych, odprowadzane będą przyłączami kanalizacyjnymi do kolektora miejskiej sieci kanalizacyjnej, eksploatowanej przez Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Gdyni. Nie przewiduje się retencjonowania i podczyszczania ścieków bytowych odprowadzanych z budynków. Ścieki z hal garażowych będą przed odprowadzeniem podczyszczane w osadnikach i separatorach węglowodorów ropopochodnych.

Projektowane osiedle będzie zasilane w energię ciepłą z Ciepłowni Miejskiej w Redzie, zlokalizowanej przy ul. Obwodowej.

BURMISTRZ

mgr inż. Krzysztof Krzemiński