

## **D E C Y Z J A**

Na podstawie art. 71, art. 73 ust. 1, art. 74 ust. 3, art. 75 ust. 1 pkt 4, art. 84, art. 85 ustawy z dnia 3.10.2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1094) § 3 ust. 1 pkt. 58b Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. poz. 1839 z późn. zm.) oraz art. 49 i art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 775 z późn. zm.)

### **po rozpatrzeniu wniosku**

COMFORT INVESTMENT Sp. z o.o. ul. Legionów 47A, 82-300 Elbląg w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia „Budowa parkingów dla potrzeb obsługi budynku mieszkalno-usługowego w Elblągu” realizowanego przy ul. 3 Maja na działkach ew. nr 281/8, 281/31, 281/22, 280/19, 280/17 obręb 15.

### **orzekam:**

- I. stwierdzić brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia: „Budowa parkingów dla potrzeb obsługi budynku mieszkalno-usługowego w Elblągu” realizowanego przy ul. 3 Maja na działkach ew. nr 281/8, 281/31, 281/22, 280/19, 280/17 obręb 15 mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.  
Charakterystyka przedsięwzięcia stanowi załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.
- II. **na etapie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia wskazuję się na konieczność podjęcia następujących działań tj.:**
  1. Teren budowy wyгородzić.
  2. Prace budowlane prowadzić wyłącznie w porze dziennej.
  3. Stosować materiały budowlane nieszkodliwe dla środowiska.
  4. Zaplecze i bazę sprzętową zlokalizować na uszczelnionym podłożu. Wyposażyć w niezbędną ilość pojemników, kontenerów, koszy do gromadzenia odpadów i zapewnić ich sukcesywny wywóz.
  5. Wyposażyć teren przedsięwzięcia - plac budowy w sorbenty do neutralizacji substancji szkodliwych, w tym ropopochodnych (paliwa, smary) i syntetycznych (olejów).
  6. W celu neutralizacji ewentualnych wycieków substancji ropopochodnych należy na bieżąco usuwać je z wykorzystaniem sorbentów, w przypadku znacznego zanieczyszczenia gruntu zapewnić sprawne jego zebranie i usunięcie przez uprawniony podmiot.
  7. Należy używać wyłącznie sprawny technicznie sprzęt i monitorować ewentualne wycieki substancji ropopochodnych ze sprzętu czy pojazdów.
  8. Unikać pracy maszyn na jałowym biegu, wyłączyć maszyny i urządzenia podczas postoju.
  9. W czasie budowy wyznaczyć miejsca do przechowywania materiałów budowlanych w taki sposób aby nie zanieczyścić wód i powierzchni ziemi.
  10. Zapewnić właściwe gospodarowanie odpadami wytwarzanymi w czasie realizacji przedsięwzięcia - minimalizować ich ilość, składować selektywnie w wydzielonych, przystosowanych miejscach, w warunkach zabezpieczających przed przedostawaniem się do środowiska substancji szkodliwych oraz zapewnić ich sprawny odbiór przez uprawnione podmioty.
  11. Ścieki socjalno-bytowe na etapie realizacji przedsięwzięcia gromadzić w przenośnych kabinach sanitarnych i zapewnić ich sukcesywny wywóz do oczyszczalni.
  12. Zabezpieczyć wykopy i wody powierzchniowe przed możliwym przedostaniem się do nich zanieczyszczeń wypłukiwanych z materiałów stosowanych do budowy.

13. System kanalizacji deszczowej wyposażać w urządzenia do podczyszczania wód opadowo-roztopowych – separator substancji ropopochodnych i osadnik.
14. Ewentualne odwodnienia wykopów prowadzić w krótkim czasie nie powodując trwałego obniżenia poziomu wód gruntowych. Stosować metody odwadniania ograniczające jego zasięg oddziaływania, wody z odwodnienia odprowadzać w sposób nie powodujący zalewania terenów sąsiednich oraz niezmieniający stan wody w gruncie, w szczególności w kierunku odpływu wód opadowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich.
15. Wykonać nasadzenia uzupełniające tworzące barierę ekologiczną i estetyczny odbiór inwestycji.
16. W celu minimalizacji oddziaływania akustycznego przewidzieć izolację akustyczną stropu garażu.
17. Garaże wyposażać w wentylację mechaniczną, sterowaną m. in. czujnikami stężenia spalin i gazu.
18. Wywiew powietrza wyprowadzić ponad dach budynku mieszkalno-usługowego za pomocą wyrzutni.

### **Uzasadnienie**

Zgodnie z art. 73 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1094) postępowanie w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wszczyna się na wniosek podmiotu planującego podjęcie realizacji przedsięwzięcia.

COMFORT INVESTMENT Sp. z o.o. ul. Legionów 47A, 82-300 Elbląg zwróciła się wnioskiem z dnia 30.01.2023 r. (data wpływu: 31.01.2023 r.), uzupełnionym w dniu 13.02.2023 r., w imieniu której działa pełnomocnik Pan Andrzej R. Reindl Kancelaria Prawno Konsultingowa LEX PROCURA ul. Mikołaja Kopernika 3, 82-220 Stare Pole, o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia: „Budowa parkingów dla potrzeb obsługi budynku mieszkalno-usługowego w Elblągu” realizowanego przy ul. 3 Maja na działkach ew. nr 281/8, 281/31, 281/22, 280/19, 280/17 obręb 15.

Do wniosku załączone były:

- karta informacyjna przedsięwzięcia, wraz z jej zapisem w formie elektronicznej,
- poświadczona przez właściwy organ kopia mapy ewidencyjnej, w postaci papierowej lub elektronicznej obejmująca przewidywany teren, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie, oraz przewidywany obszar o którym mowa w art. 74 ust. 3a zdanie drugie ustawy z dnia 3.10.2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,
- mapa, w postaci papierowej oraz elektronicznej, w skali zapewniającej czytelność przedstawionych danych z zaznaczonym przewidywanym terenem, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie, oraz z zaznaczonym przewidywanym obszarem o którym mowa w art. 74 ust. 3a zdanie drugie ustawy z dnia 3.10.2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,
- pełnomocnictwo.

Przedłożony wniosek spełniał wymogi art. 74 ust. 1 ustawy z dnia 3.10.2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1094).

Organem właściwym w niniejszej sprawie na podstawie 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 2023 r. poz. 1094) jest Prezydent Miasta Elbląg.

Zgodnie z art. 71 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1094) uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wymagają przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko.

Planowane przedsięwzięcie zaliczane jest do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu może być wymagane, zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. poz. 1839 z późn. zm.) wymienione jest w § 3 ust. 1 pkt 58b.

W związku z tym, że w niniejszej sprawie liczba stron przekracza 10, zgodnie z art. 74 ust. 3 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 oraz art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego – strony niniejszego postępowania o czynnościach organu były zawiadamiane w formie obwieszczenia na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Elblągu oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Elblągu.

Prezydent Miasta Elbląg obwieszczeniem Nr DOŚ.6220.2.2023.AP z dnia 15.02.2023 r. poinformował strony postępowania o wszczęciu postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa parkingów dla potrzeb obsługi budynku mieszkalno-usługowego w Elblągu” realizowanego przy ul. 3 Maja na działkach ew. nr 281/8, 281/31, 281/22, 280/19, 280/17 obręb 15. Obwieszczenie o wszczęciu postępowania zostało umieszczone na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Elblągu i na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Elblągu (16.02.2023 r.).

Informację o złożonym wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zamieszczono na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Elblągu (16.02.2023 r.) oraz dane o wniosku zamieszczono w publicznie dostępnym wykazie danych Ekoportal ([www.ekoportal.pl](http://www.ekoportal.pl)) pod pozycją: 27/2023.

W toku prowadzonego postępowania o wydanie przedmiotowej decyzji ustalono, że planowane przedsięwzięcie zawarte jest w obszarze, dla którego Gmina Miasto Elbląg posiada obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru CENTRUM w Elblągu, uchwalonego przez Radę Miejską w Elblągu uchwałą nr VIII/128/2003 z dnia 26.06.2003 r.

Z analizy karty informacyjnej wynika, że:

## **1. Rodzaj i charakterystyka przedsięwzięcia.**

Planowane przedsięwzięcie pn.: „Budowa parkingów dla potrzeb obsługi budynku mieszkalno-usługowego w Elblągu” będzie zlokalizowane przy ul. 3 Maja w Elblągu na działkach ewidencyjnych nr 281/8, 281/31, 281/22, 280/19, 280/17 obręb 15. Inwestycja polega na budowie zespołu garaży podziemnych oraz naziemnych miejsc parkingowych (wraz z towarzyszącą im infrastruktura) dla potrzeb obsługi planowanego budynku mieszkalno-usługowego. Projektowane hale garażowe zostaną zaprojektowane jako pięć hal naziemnych oraz jedna jako kondygnacja podziemna. Zostaną one zrealizowane w technologii żelbetowej monolitycznej, z dopuszczeniem częściowo prefabrykowanych płyt stropowych. Posadzka hali będzie posiadała niewielki spadek, umożliwiając jej odwodnienie.

Inwestycja obejmie także m.in. budowę ogrodzenia na granicy nieruchomości, obszary zieleni urządzonej stanowiące dopełnienie terenu nieruchomości oraz układ komunikacyjny, z tego względu, w ocenie oddziaływania przyjęto że, w ramach inwestycji, przekształceniu ulegnie cała powierzchnia nieruchomości tj. 5950 m<sup>2</sup>.

W ramach planowanego przedsięwzięcia planuje się roboty ziemne, które przeprowadzone zostaną z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego, w wykopie otwartym, z zastosowania specjalistycznych zabezpieczeń ścian wykopów, urobek z wykopów planuje się wykorzystać do wyrównania terenu.

Jeżeli jednak okaże się konieczne zagospodarowanie odpadów, zostaną one przekazane w poszanowaniu obowiązujących przepisów w zakresie gospodarki odpadowej.

Teren budowy zabezpieczony zostanie poprzez jego ogrodzenie i oznaczenie zgodnie z odpowiednimi przepisami prawa budowlanego. Technologia prac budowlanych obejmować będzie wykonanie prac ziemnych, budowlano-montażowych i instalacyjnych.

Roboty ziemne przeprowadzone zostaną z użyciem sprzętu mechanicznego (koparko-ładowarki, środki transportu samochodowego), w wykopie otwartym, bez zastosowania specjalistycznych zabezpieczeń ścian wykopów. Urobek z wykopów planuje się wykorzystać do wyrównania terenu. Jeżeli jednak okaże się konieczne zagospodarowanie odpadów, zostaną one przekazane w poszanowaniu aktualnych uwarunkowań legislacyjnych w zakresie gospodarki odpadowej. Zakres prac obejmował będzie częściową niwelację terenu, wykopy fundamentowe oraz zasyпки i zagęszczenie gruntu.

Roboty montażowe polegać będą na wykonaniu zespolonego fundamentu płytowo-palowego oraz zespołu pali. Przewiduje się zastosowanie baret w polach między istniejącymi rzędami pali. Barety będą również współpracowały z płytą fundamentową, a ich dobre parametry nośności i małe osiadania powinny umożliwić zaprojektowanie właściwego fundamentu zespolonego. Roboty montażowe polegać będą na budowie konstrukcji w technologii tradycyjnej (konstrukcja żelbetowa z elementami ścian murowanych) oraz robót wykończeniowych.

Prace instalacyjne obejmują realizację wewnętrznych systemów instalacyjnych, wraz z ich podłączeniem do infrastruktury zewnętrznej.

Przewidziano zasilanie z istniejącej sieci elektroenergetycznej poprzez złącza kablowe umiejscowione zgodnie w wymaganiami gestora sieci. Przedsięwzięcie docelowo zaopatrzone będzie w następujące instalacje:

- Instalacja oświetlenia (podstawowego i awaryjnego).
- Instalacja sygnalizacji przekroczenia stężenia CO.
- Instalacja sygnalizacji pożaru,
- Instalacja kontroli dostępu,
- Instalacje ochronne, przeciwprzepięciowe i połączeń wyrównawczych,
- Instalacja siły oraz instalacja stanowisk ładowania samochodów elektrycznych.

Ciągi komunikacyjne zostaną wykonane w technologii wypełnienia koryta zagęszczonym podłożem i ułożenia nawierzchni. Nawierzchnia projektowanych dróg wewnętrznych i obsługi komunikacyjnej będzie zbudowana z następujących warstw podbudowy stabilizowanej mechanicznie, podbudowy stabilizowanej cementem i nawierzchni.

Wody roztopowe (ścieki) z posadzki hali garażowej, poprzez odwodnienie liniowe, będą odprowadzane do piaskownika i separatora do usuwania substancji ropopochodnych, a po podczyszczeniu, do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej

Hala garażowa zostanie wyposażona w wentylację mechaniczną nawiewno-wywiewną. Nawiew powietrza będzie się odbywał poprzez czerpnie. Zaprojektowane zostaną ponadto centrale wentylacyjne wyciągowe. Wywiew powietrza przewidziano wentylatorami wyciągowymi. Powietrze zostanie wyrzucone ponad dach za pomocą wyrzutni. Wentylacja będzie sterowana czujnikami stężenia spalin i gazu oraz czujnikami ruchu.

Zakres całego zamierzenia inwestycyjnego obejmie docelowo: budynek mieszkalno-usługowo-handlowy, zaplecze parkingowe (garaże podziemne, naziemne miejsca parkingowe), układ komunikacyjny, teren wspólny oraz niezbędną infrastrukturę techniczną. W ramach inwestycji planuje się także realizację przyłączy instalacji: elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej, wodociągowej, kanalizacji sanitarnej oraz deszczowej. Ogrzewanie dostarczane będzie miejską siecią ciepłowniczą.

## **2. Usytuowanie przedsięwzięcia z uwzględnieniem możliwego zagrożenia dla środowiska w szczególności przy istniejącym i planowanym użytkowaniu terenu, zdolności samooczyszczania się środowiska i odnawiania się zasobów naturalnych, walorów przyrodniczych i krajobrazowych oraz uwarunkowań miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.**

Planowane przedsięwzięcie pn.: „Budowa parkingów dla potrzeb obsługi budynku mieszkalno-usługowego w Elblągu” będzie zlokalizowane przy ul. 3 Maja w Elblągu na działkach ewidencyjnych nr 281/8, 281/31, 281/22, 280/19, 280/17 obręb 15. Łączna powierzchnia użytkowa garaży podziemnych i naziemnych miejsc postojowych wyniesie nie więcej niż 35000 m<sup>2</sup>, w tym powierzchnia garaży podziemnych będzie stanowić nie więcej niż 5600 m<sup>2</sup>.

Teren przedsięwzięcia znajduje się w obszarze, dla którego Gmina Miasto Elbląg posiada obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru CENTRUM w Elblągu, uchwalonego przez Radę Miejską w Elblągu uchwałą nr VIII/128/2003 z dnia 26.06.2003 r. Zgodnie z ustaleniami ww. planu nieruchomości obejmująca działki ew. nr 281/8, 281/31, 281/22, 280/17 i 280/19 w przeważającej części zawarta jest w jednostce planu oznaczonej jako „14-Um” o funkcji:

- „usługi ogólnomiejskie i podstawowe w układzie zabudowy mieszkalno-usługowej, usługowo-mieszkalnej i usługowej”,
- funkcja mieszkalna w układzie zabudowy mieszkalno-usługowej i usługowo-mieszkalne.

Na potrzeby ww. funkcji określono następujące zasady kształtowania miejsc postojowych:

- „od strony wnętrza kwartału jako zintegrowany z nową zabudową, w jej podziemiu lub jako wolnostojący w ramach zagospodarowania terenu należy lokalizować parking dla obsługi nowej zabudowy mieszkaniowej,
- w wypadku realizacji wolnostojącego, niezależnego od zabudowy parkingu na terenie wnętrza kwartału ma to być parking kryty, co najmniej zagłębiony w gruncie na nie mniej niż pół kondygnacji i przykryty płytą wykorzystaną na funkcję rekreacyjną.”

Niewielki fragment wnioskowanego terenu położony jest w jednostkach 12 KP+T (ulica lokalna- ul. 3 Maja) i 10 KD1/2 (ulica dojazdowa- łącznik ul. M. Bałuckiego – Grobla Św. Jerzego).

Wnioskowane zamierzenie, polegające na budowie parkingów na potrzeby obsługi planowanego na wnioskowanej nieruchomości budynku mieszkalno-usługowego jest zgodne z zapisami ww. planu miejscowego – w zakresie jednostki planu 14-Um, pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w ww. planie miejscowym, w tym m. in. dotyczących ukształtowania pierzei zabudowy i zachowania linii zabudowy.

Inwestycja zlokalizowana jest na terenie obszaru dorzecza Wisły – region wodny Dolnej Wisły, w zlewni jednolitej części wód powierzchniowych rzecznych kod: PLRW20001054929 o nazwie *Kumiela*. JCWP posiada status silnie zmienionej części wód. Potencjał ekologiczny nie został dokonany z uwagi na brak danych, nie dokonano też oceny stanu ogólnego z uwagi na brak danych. Ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych określona jest jako zagrożona. Dla analizowanej JCWP wprowadzono odstępstwo z art. 4 ust. 7 Ramowej Dyrektywy Wodnej. Celem środowiskowym analizowanej JCWP jest dobry potencjał ekologiczny i dobry stan chemiczny tych wód.

Planowane przedsięwzięcie znajduje się w obszarze jednolitej części wód podziemnych kod: PLGW200019, która charakteryzuje się dobrym stanem ilościowym oraz chemicznym. Jest ona monitorowana, a z oceny ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych wynika, że jest zagrożona. Celem środowiskowym JCWPd jest osiągnięcie i utrzymanie dobrego stanu ilościowego i dobrego stanu chemicznego tych wód.

W ww. JCW znajdują się obszary chronione przeznaczone do ochrony siedlisk i gatunków, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 16.04.2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 916 z późn. zm.), dla których utrzymanie i poprawa stanu wód jest ważnym czynnikiem w ich ochronie. Projektowane przedsięwzięcie nie jest zlokalizowane w takim obszarze.

W obszarze realizacji przedsięwzięcia ani w jego strefie oddziaływania nie występują obszary wodno-błotne. Przedsięwzięcie zlokalizowane jest poza zasięgiem stref ochronnych ujęć wód, obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych oraz obszarów przylegających do jezior. Teren planowanego przedsięwzięcia nie znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.

Przedmiotowe przedsięwzięcie zlokalizowane jest poza formami ochrony przyrody, o których mowa w ustawie z 16.04.2004 r. o ochronie przyrody oraz korytarzami ekologicznymi. Najbliżej położone obszary Natura 2000 Jezioro Drużno PLB280013, Zalew Wiślany i Mierzeja Wiślana PLH280007 oraz Zalew Wiślany PLB280010 znajdują się w odległości około 2,5 km do 7 km od miejsca planowanej inwestycji.

### **3. Rodzaj, cechy i skala możliwego oddziaływania rozważanego w odniesieniu do uwarunkowań wymienionych w pkt 1 i 2 oraz w art. 62 ust. 1 pkt 1**

W czasie realizacji przedsięwzięcia „Budowa parkingów dla potrzeb obsługi budynku mieszkalno-usługowego w Elblągu” zlokalizowanego przy ul. 3 Maja w Elblągu prowadzone będą prace ziemne, budowlano-montażowe oraz instalacyjne.

Z oddziaływań może wystąpić emisja zanieczyszczenia powietrza, której źródłem będzie praca maszyn budowlanych i samochodów dostawczych o napędzie spalinowym. Podczas prac ziemnych może występować zjawisko pylenia. Emisje będą miały charakter rozproszony, krótkotrwały i odwracalny, dlatego prognozuje się, że będą wykazywały niewielki wpływ na środowisko. Emisja hałasu na etapie realizacji będzie miała charakter chwilowy, trwający na czas wykonywanych robót. Oddziaływanie będzie występowało tylko w porze dnia, ponieważ Inwestor nie planuje prowadzić prac budowlanych w porze nocnej.

Zgodnie z Kartą Informacyjną Przedsięwzięcia wszystkie odpady powstałe podczas realizacji inwestycji będą selektywnie gromadzone w odpowiednich pojemnikach. Miejsce składowania odpadów powinno być izolowane od gruntu oraz zabezpieczone przed dostępem osób postronnych. Do wykonawcy robót budowlanych należeć będzie usunięcie odpadów z miejsca realizacji inwestycji, selektywne gromadzenie odpadów powstających w fazie budowy oraz przekazanie uprawnionemu podmiotowi odpadów niezagospodarowanych w miejscu inwestycji.

Inwestor w celu zminimalizowania oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko w czasie realizacji i eksploatacji wdroży następujące rozwiązania:

- wykonanie kanalizacji deszczowej wyposażonej w niezbędne urządzenia podczyszczające;
- zastosowanie energooszczędnego oświetlenia;
- powtórne wykorzystanie naturalnej okrywy glebowej zabezpieczonej w trakcie przygotowania terenu pod wykopy;
- prowadzenie prac ziemnych sąsiedztwie drzew adaptowanych z ręcznym wydobyciem urobku oraz zabezpieczeniem pni i systemów korzeniowych drzew przed uszkodzeniem i przesuszeniem;
- prowadzenie robót budowlanych w godz. 6:00 – 22:00;
- ograniczenie jednoczesnej pracy maszyn i urządzeń emitujących hałas o dużym natężeniu;
- prowadzenie prac sprzętem budowlanym sprawnym technicznie, dopuszczonym do użytkowania;
- gromadzenie odpadów w szczelnych kontenerach, przekazanie wytworzonych odpadów do dalszego zagospodarowania uprawnionym podmiotom.

Na etapie eksploatacji przedsięwzięcia wystąpią typowe oddziaływania wynikające z funkcji inwestycji. Poza zmianą użytkowania terenu, która będzie stanowiła kontynuację istniejącego w sąsiedztwie sposobu zagospodarowania nastąpi zwiększenie emisji hałasu i zanieczyszczeń do atmosfery spowodowane natężeniem ruchu pojazdów.

Teren dotychczas biologicznie czynny zostanie przekształcony i utwardzony, co będzie skutkowało usunięciem wierzchniej warstwy ziemi i roślinności. Działania te wpłyną na ograniczenie naturalnej, gruntowej retencji wodnej i przyczynią się do zwiększenia spływu powierzchniowego. W celu ograniczenia negatywnych oddziaływań na środowisko przewidziano wykonanie terenów zielonych,

a kanalizacja deszczowa zostanie wyposażona w urządzenia oczyszczające zanieczyszczone wody opadowe przed wprowadzeniem do odbiornika.

Planowane przedsięwzięcie nie wpłynie znacząco na ogólny poziom zanieczyszczenia powietrza, a tym samym na zmiany klimatu oraz zwiększenie wrażliwości elementów środowiska na zmiany klimatu. Inwestycja nie będzie zlokalizowana na obszarach wybrzeży, obszarach górskich, obszarach kompleksów leśnych, obszarach ochrony ujęć wód i obszarach ochrony zbiorników wód śródlądowych, obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz na obszarach o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne.

Mając na uwadze lokalny zasięg oddziaływania przedsięwzięcia nie przewiduje się możliwości kumulowania oddziaływań. Ryzyko wystąpienia poważnej awarii przemysłowej będzie zerowe.

Planowane przedsięwzięcie zaliczane jest do grupy przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których może być wymagane przeprowadzenie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

Zgodnie z art. 63 ust. 1 i 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 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.) organ prowadzący postępowanie w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach postanawia o obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko i określa zakres raportu po zasięgnięciu opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, właściwego Inspektora Sanitarnego oraz organu właściwego do wydania oceny wodnoprawnej.

Właściwym organem Państwowej Inspekcji Sanitarnej do wydania opinii dla tego przedsięwzięcia jest Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny dla Miasta i Powiatu Elbląg.

Właściwym organem do wydania oceny wodnoprawnej jest Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Dyrektor Zarządu Zlewni w Elblągu.

Organ wystąpił pismem z dnia 13.03.2023 r. do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego dla Miasta i Powiatu Elbląg, do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie oraz do Dyrektora Zarządu Zlewni w Elblągu Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie o wydanie opinii co do potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko i ewentualnego zakresu raportu.

Pismem Nr ZNS.9022.2.8.2023.KS.1 z dnia 23.03.2023 r. (data wpływu: 27.03.2023 r.) Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Elblągu wezwał Inwestora do uzupełnienia wniosku wskazując w jakim zakresie. Inwestor w dniu 17.04.2023 r. przekazał uzupełnienie do tut. organu.

Pismem Nr GD.ZZŚ.2.4901.42.2023.PK z dnia 23.03.2023 r. (data wpływu: 28.03.2023 r.) Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie nie stwierdziło potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na środowisko i wskazało jednocześnie na konieczność uwzględnienia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach następujących warunków i wymagań:

1. Zaplecze i bazę sprzętową zlokalizować na uszczelnionym podłożu. Wyposażyc w niezbędną ilość pojemników, kontenerów, koszy do gromadzenia odpadów i zapewnić ich sukcesywny wywóz.
2. Wyposażyc teren przedsięwzięcia – plac budowy w sorbenty do neutralizacji substancji szkodliwych, w tym ropopochodnych (np. paliw, smarów) i syntetycznych (np. olejów).
3. W celu neutralizacji ewentualnych wycieków substancji ropopochodnych należy na bieżąco usuwać je z wykorzystaniem sorbentów, w przypadku znacznego zanieczyszczenia gruntu zapewnić sprawne jego zebranie i usunięcie przez uprawniony podmiot.
4. Należy używać wyłącznie sprawny technicznie sprzęt i monitorować ewentualne wycieki substancji ropopochodnych ze sprzętu czy pojazdów.
5. Zapewnić właściwe gospodarowanie odpadami wytwarzanymi w czasie realizacji przedsięwzięcia - minimalizować ich ilość, składować selektywnie w wydzielonych, przystosowanych miejscach, w warunkach zabezpieczających przed przedostawaniem się do środowiska substancji szkodliwych oraz zapewnić ich sprawny odbiór.

6. Ścieki socjalno-bytowe na etapie realizacji przedsięwzięcia gromadzić w przenośnych kabinach sanitarnych i zapewnić ich sukcesywny wywóz do oczyszczalni.
7. Zabezpieczyć wykopy i wody powierzchniowe przed możliwym przedostaniem się do nich zanieczyszczeń wypłukiwanych z materiałów stosowanych do budowy.
8. Ewentualne odwodnienia wykopów prowadzić w krótkim okresie czasu nie powodując trwałego obniżenia poziomu wód gruntowych. Stosować metody odwodnienia ograniczające jego zasięg oddziaływania, wody z odwodnienia odprowadzać w sposób nie powodujący zalewania terenów sąsiednich oraz niezmieniający stanu wody na gruncie, w szczególności kierunku odpływu wód opadowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich.

W ocenie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie uwzględniając charakter, skalę i lokalizację przedsięwzięcia oraz planowane działania chroniące środowisko, nie przewiduje się negatywnego oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na stan jednolitych części wód oraz na realizację celów środowiskowych, określonych dla nich w „Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły”, przyjętym rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 4 listopada 2022 r. (Dz.U. z 2023 r. poz. 300).

Obwieszczeniem DOŚ.6220.2.2023.AP z dnia 28.03.2023 r. Prezydent Miasta Elbląga powiadomił strony postępowania o przedłużeniu terminu rozpatrzenia wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa parkingów dla potrzeb obsługi budynku mieszkalno-usługowego w Elblągu” zlokalizowanego przy ul. 3 Maja w Elblągu na działkach ewidencyjnych nr 281/8, 281/31, 281/22, 280/19, 280/17 obręb 15. Obwieszczenie zamieszczono na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Elblągu (30.03.2023 r.) i na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Elblągu.

Postanowieniem Nr WSTE.4220.44.2023.BW z dnia 29.03.2023 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Olsztynie po przeanalizowaniu karty informacyjnej przedsięwzięcia wraz z uzupełnieniem wyraził opinię, że dla planowanego przedsięwzięcia nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Z uwagi na rodzaj przedsięwzięcia oddziaływania będą miały zasięg lokalny (bez ryzyka transgranicznych oddziaływań), krótkotrwały (ograniczony jedynie do fazy inwestycji). Nie stwierdzono również aby projektowana instalacja miała znacząco negatywny wpływ na obszar Natura 2000.

Pismem Nr ZNS.9022.8.2023.KS.2 z dnia 27.04.2023 r. (data wpływu: 28.04.2023 r.) Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny dla Miasta i Powiatu Elbląga wyraził opinię, że dla ww. przedsięwzięcia, dla zakresu i ustaleń określonych w karcie informacyjnej przedsięwzięcia nie ma potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz wskazał na konieczność podjęcia następujących działań:

1. Teren budowy wygrodzić.
2. Prace budowlane prowadzić wyłącznie w porze dziennej.
3. Stosować materiały budowlane nieszkodliwe dla środowiska.
4. Stosować wyłącznie sprawne środki transportu oraz sprzęt posiadający niezbędne atesty i certyfikaty.
5. Unikać pracy maszyn na jałowym biegu, wyłączyć maszyny i urządzenia podczas postoju.
6. Wykonać nasadzenia uzupełniające tworzące barierę ekologiczną i estetyczny odbiór inwestycji.
7. W celu minimalizacji oddziaływania akustycznego przewidzieć izolację akustyczną stropu garażu.
8. Odpady z placu budowy oraz zaplecza socjalnego budowy zbierać w sposób selektywny, przechowywać w miejscach do tego przystosowanych i przekazywać podmiotom uprawnionym do odzysku lub unieszkodliwienia.
9. Garaże wyposażać w wentylację mechaniczną, sterowaną m. in. czujnikami stężenia spalin i gazu.
10. Wywiew powietrza wyprowadzić ponad dach budynku mieszkalno-usługowego za pomocą wyrzutni.

Zgodnie z art. 63 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach



oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1094) organ przeanalizował szczegółowe uwarunkowania związane z usytuowaniem przedsięwzięcia.

Przedsięwzięcie nie wiąże się ze znacznym zasięgiem (ponadlokalnym), długotrwałym, nieodwracalnym wykorzystaniem zasobów naturalnych, wystąpieniem awarii przemysłowej. Z uwagi na rodzaj przedsięwzięcia oddziaływania będą miały zasięg lokalny, krótkotrwały – ograniczony jedynie do fazy inwestycji.

Zgodnie z art. 84 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1094) w przypadku gdy nie została przeprowadzona ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach właściwy organ stwierdza brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. Decyzja ta wydawana jest po uzyskaniu opinii, o których mowa w art. 64 ust. 1 ww. ustawy.

W związku z powyższym decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach wydano po przeanalizowaniu stanowisk organów opiniujących w tym postanowienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie z dnia 29.03.2023 r., opinii Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego dla Miasta i Powiatu Elbląg z dnia 27.04.2023 r. oraz opinii Dyrektora Zarządu Zlewni w Elblągu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie z dnia 23.03.2023 r. i informacji zawartych w karcie informacyjnej przedsięwzięcia, biorąc pod uwagę takie uwarunkowania jak rodzaj, skalę, charakter planowanego przedsięwzięcia, usytuowanie i wielkość zajmowanego terenu, zakres robót związanych z realizacją inwestycji, zasięg oddziaływania, a także usytuowanie przedsięwzięcia poza obszarami wymagającymi specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin i zwierząt lub ich siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, w tym obszarów Natura 2000 organ uznał, że realizacja przedmiotowej inwestycji po spełnieniu warunków i wymagań na etapie realizacji i eksploatacji określonych w niniejszej decyzji nie będzie ingerować, ani negatywnie oddziaływać na środowisko ani ludzi.

W związku z tym, że wyklucza się transgraniczne oddziaływanie przedmiotowego przedsięwzięcia na środowisko nie prowadzono postępowania dot. transgranicznego oddziaływania na środowisko. Nie przewiduje się również utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla przedsięwzięcia.

Organ obwieszczeniem Nr DOŚ.6220.2.2023.AP z dnia 11.05.2023 r. powiadomił strony postępowania, o zakończeniu postępowania, jednocześnie informując o możliwości zapoznania się z aktami sprawy. Obwieszczenie o zakończeniu postępowania administracyjnego zostało umieszczone na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Elblągu (11.05.2023 r.) i na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Elblągu. W wyznaczonym terminie do tut. Urzędu nie wpłynęły żadne uwagi i wnioski w tej sprawie.

Mając na uwadze całość przeprowadzonego postępowania, kierując się skalą przedsięwzięcia, usytuowaniem przedsięwzięcia z uwzględnieniem możliwego zagrożenia dla środowiska oraz rodzajem i skalą możliwego oddziaływania, uwzględniając wniosek strony, w oparciu o wskazane we wstępie przepisy orzeczono jak w sentencji.

#### **Pouczenie:**

1. Od niniejszej decyzji służy stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Elblągu w terminie 14 dni od daty doręczenia za pośrednictwem organu, który wydał decyzję.
2. Zgodnie z treścią **art. 127 a** Kodeksu postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 775 z późn. zm.)  
**§ 1.** W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.  
**§ 2.** Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.  
W przypadku złożenia przez stronę oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do odwołania od decyzji (określonego w **§ 2**) nie przysługuje prawo do odwołania się ani skargi do sądu administracyjnego.

3. Decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dołącza się do wniosku o wydanie decyzji oraz zgłoszenia, o których mowa w art. 72 ust. 1 i ust. 1a ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1094) - dalej ustawy ooś.
4. Zgodnie z art. 72 ust. 3 ww. ustawy złożenie wniosku lub dokonanie zgłoszenia następuje w terminie 6 lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna.
5. Zgodnie z art. 72 ust. 4 ww. ustawy złożenie wniosku lub dokonanie zgłoszenia może nastąpić w terminie 10 lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna, o ile strona, która złożyła wniosek o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, lub podmiot, na który została przeniesiona ta decyzja, otrzymali, przed upływem terminu, o którym mowa w ust. 3 ustawy ooś, od organu, który wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach w pierwszej instancji, stanowisko, że aktualne są warunki realizacji przedsięwzięcia określone w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach lub postanowieniu, o którym mowa w art. 90 ust. 1, jeżeli było wydane. Zajęcie stanowiska następuje na wniosek uwzględniający informacje na temat stanu środowiska i możliwości realizacji warunków wynikających z decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach lub postanowienia, o którym mowa w art. 90 ust. 1, jeżeli było wydane. Wniosek składa się do organu nie wcześniej niż po upływie 5 lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna.
6. Zgodnie z art. 72 ust. 4a ustawy ooś zajęcie stanowiska następuje w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie.

Opłatę skarbową za wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pobrano na podstawie ustawy z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2142 z późn. zm.) w kwocie 205 zł (słownie: dwieście pięć złotych) – wpłata na konto Urzędu Miejskiego w Elblągu w dniu 30.01.2023 r.

### **Charakterystyka przedsięwzięcia stanowi jako załącznik Nr 1 integralną część decyzji.**

*Z up. Prezydenta Miasta  
Marek Pilichowski  
Dyrektor Departamentu Ochrony Środowiska*

#### **Otrzymują:**

1. Inwestor – COMFORT INVESTMENT Sp. z o.o. ul. Legionów 47A, 82-300 Elbląg, w imieniu której działa pełnomocnik Pan Andrzej R. Reindl Kancelaria Konsultingowa Lex Procura ul. M. Kopernika 3, 82-220 Stare Pole
2. Strony postępowania – zgodnie z art. 49 k.p.a.
3. aa. [9235/2023; 12591/2023; 30494/2023]

#### **Do wiadomości:**

1. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny dla Miasta i Powiatu Elbląg ul. Królewiecka 195, 82-300 Elbląg
2. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Olsztynie. Wydział Spraw Terenowych I w Elblągu ul. Wojska Polskiego 1, 82-300 Elbląg
3. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Dyrektor Zarządu Zlewni w Elblągu, Al. Tysiąclecia 11, 82-300 Elbląg
4. Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Olsztynie Delegatura WIOŚ w Elblągu, ul. Wojska Polskiego 1, 82-300 Elbląg

**Załącznik Nr 1 do decyzji  
nr DOŚ.6220.2.2023.AP  
z dnia 13.06.2023 r.  
o środowiskowych uwarunkowaniach**

**Charakterystyka przedsięwzięcia pn.: „Budowa parkingów dla potrzeb obsługi budynku mieszkalno-usługowego w Elblągu”**

Planowane przedsięwzięcie pn.: „Budowa parkingów dla potrzeb obsługi budynku mieszkalno-usługowego w Elblągu” będzie zlokalizowane w Elblągu na działkach ewidencyjnych nr 281/8, 281/31, 281/22, 280/19, 280/17 obręb 15. Inwestycja polega na budowie zespołu garaży podziemnych oraz naziemnych miejsc parkingowych (wraz z towarzyszącą im infrastrukturą) dla potrzeb obsługi planowanego budynku mieszkalno-usługowego. Projektowane hale garażowe zostaną zaprojektowane jako pięć hal naziemnych oraz jedna jako kondygnacja podziemna. Zostaną one zrealizowane w technologii żelbetowej monolitycznej, z dopuszczeniem częściowo prefabrykowanych płyt stropowych. Posadzka hali będzie posiadała niewielki spadek, umożliwiając jej odwodnienie.

Inwestycja obejmie także m.in. budowę ogrodzenia na granicy nieruchomości, obszary zieleni urządzonej stanowiące dopełnienie terenu nieruchomości oraz układ komunikacyjny, z tego względu, w ocenie oddziaływania przyjęto że, w ramach inwestycji, przekształceniu ulegnie cała powierzchnia nieruchomości tj. 5950 m<sup>2</sup>.

Teren budowy zabezpieczony zostanie poprzez jego ogrodzenie i oznaczenie zgodnie z odpowiednimi przepisami prawa budowlanego. Technologia prac budowlanych obejmować będzie wykonanie prac ziemnych, budowlano-montażowych i instalacyjnych.

Roboty ziemne przeprowadzone zostaną z użyciem sprzętu mechanicznego (koparko-ładowarki, środki transportu samochodowego), w wykopie otwartym, bez zastosowania specjalistycznych zabezpieczeń ścian wykopów. Urobek z wykopów planuje się wykorzystać do wyrównania terenu. Jeżeli jednak okaże się konieczne zagospodarowanie odpadów, zostaną one przekazane w poszanowaniu aktualnych uwarunkowań legislacyjnych w zakresie gospodarki odpadowej. Zakres prac obejmować będzie częściową niwelację terenu, wykopy fundamentowe oraz zasyпки i zagęszczenie gruntu.

Roboty montażowe polegać będą na wykonaniu zespolonego fundamentu płytowo-palowego oraz zespołu pali. Przewiduje się zastosowanie baret w polach między istniejącymi rzędami pali. Barety będą również współpracowały z płytą fundamentową, a ich dobre parametry nośności i małe osiadania powinny umożliwić zaprojektowanie właściwego fundamentu zespolonego. Roboty montażowe polegać będą na budowie konstrukcji w technologii tradycyjnej (konstrukcja żelbetowa z elementami ścian murowanych) oraz robót wykończeniowych.

Prace instalacyjne obejmują realizację wewnętrznych systemów instalacyjnych, wraz z ich podłączeniem do infrastruktury zewnętrznej.

Przewidziano zasilanie z istniejącej sieci elektroenergetycznej poprzez złącza kablowe umiejscowione zgodnie w wymaganiami gestora sieci. Przedsięwzięcie docelowo zaopatrzone będzie w następujące instalacje:

- Instalacja oświetlenia (podstawowego i awaryjnego).
- Instalacja sygnalizacji przekroczenia stężenia CO.
- Instalacja sygnalizacji pożaru,
- Instalacja kontroli dostępu,
- Instalacje ochronne, przeciwprzepięciowe i połączeń wyrównawczych,
- Instalacja siły oraz instalacja stanowisk ładowania samochodów elektrycznych.

Ciągi komunikacyjne zostaną wykonane w technologii wypełnienia koryta zagęszczonym podłożem i ułożenia nawierzchni. Nawierzchnia projektowanych dróg wewnętrznych i obsługi komunikacyjnej

będzie zbudowana z następujących warstw podbudowy stabilizowanej mechanicznie, podbudowy stabilizowanej cementem i nawierzchni.