



Olsztyn, 01 czerwca 2022 r.

**REGIONALNY DYREKTOR  
OCHRONY ŚRODOWISKA  
W OLSZTYNIE**

WSTE.4220.113.2022.JS

**P O S T A N O W I E N I E**

Na podstawie art. 123 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 735 ze zm.), w związku art. 64 ust. 1 pkt 1 oraz ust. 3, 3a i 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029), a także § 3 ust. 1 pkt 58 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839), nawiązując do pisma Burmistrza Miasta i Gminy Frombork z dnia 16 maja 2022 r. (wpłynęło: 18 maja 2022 r.) znak: OŚ.6220.2.2022, po przeanalizowaniu wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wraz z załącznikami, w tym kartą informacyjną przedsięwzięcia złożonego przez Pana Pawła Kowalskiego prezesa Zarządu DAXBUD INVESTMENT GROUP sp. z o.o., ul. Grunwaldzka 4A/1, 10-124 Olsztyn

**p o s t a n a w i a m**

- I. Wyrazić opinię, że dla przedsięwzięcia polegającego na zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej (5 budynków mieszkalnych wielorodzinnych) wraz z infrastrukturą towarzyszącą na dz. nr 12/29, 12/30, 12/31, 24 obręb Frombork 7 w miejscowości Frombork nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko;
- II. Na etapie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia wskazuję na konieczność podjęcia następujących działań:
  1. Wszelkie prace związane z realizacją inwestycji należy prowadzić tylko w porze dziennej od 6:00-22:00;
  2. drzewa znajdujące się w obrębie placu budowy zabezpieczyć przed uszkodzeniami mechanicznymi i przesuszeniem; prace budowlane w strefie wzrostu korzeni drzew nieprzeznaczonych do wycinki prowadzić ręcznie, z zachowaniem szczególnej ostrożności, nie magazynować w tej strefie materiałów budowlanych; w obrębie zasięgu koron ww. drzew nie tworzyć pryzm, nie lokalizować placów składowych i dróg dojazdowych.
  3. wycinkę drzew i krzewów wykonać poza okresem lęgowym ptaków tj. poza okresem od marca do 31 sierpnia;
  4. teren planowanego przedsięwzięcia wyposażyć w środki (sorbenty) do neutralizacji rozlanych substancji ropopochodnych; w przypadku ich awaryjnego wycieku zanieczyszczenie niezwłocznie usunąć, a zużyte środki do neutralizacji substancji ropopochodnych przekazywać uprawnionym odbiorcom do zagospodarowania;
  5. powstające w wyniku realizacji inwestycji przedsięwzięcia masy ziemne magazynować w obrębie zaplecza budowy, a następnie w miarę możliwości wykorzystywać ponownie do kształtowania terenu pod warunkiem, że nie przekraczają dopuszczalnych zawartości w glebie i ziemi substancji powodujących ryzyko szczególnie istotne dla ochrony powierzchni ziemi;
  6. organizować plac budowy oraz jego zaplecze oraz prowadzić drogi techniczne zapewniając oszczędne korzystanie z terenu i minimalne przekształcanie jego powierzchni, a po zakończeniu prac prowadzić rekultywację;
  7. zdjąć urodzajną warstwę gleby, sprzymować i zabezpieczyć przed zniszczeniem, a następnie wykorzystać do rekultywacji terenu.

## UZASADNIENIE

Burmistrz Miasta i Gminy Frombork pismem z dnia 16 maja 2022 r. (wpłynęło: 18 maja 2022 r.) znak: OŚ.6220.2.2022, zwrócił się o wydanie opinii, co do potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz konieczności sporządzenia raportu i jego ewentualnego zakresu dla planowanego przedsięwzięcia polegającego na zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej (5 budynków mieszkalnych wielorodzinnych) wraz z infrastrukturą towarzyszącą na dz. nr 12/29, 12/30, 12/31, 24 obręb Frombork 7 w miejscowości Frombork.

Inwestycja zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany § 3 ust. 1 pkt 58 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839) - *garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, o których mowa w pkt 52, 54-57 i 59, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż:*

- a) *0,2 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy,*
- b) *0,5 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a.*

Planowana inwestycja obejmuje budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na dz. nr 12/29, 12/30, 12/31, 24 o obręb Frombork 7 w miejscowości Frombork. Łączna powierzchnia terenu na którym ma być realizowane przedsięwzięcie wynosi 1,498 ha

Inwestycja będzie polegała na pięciu budynkach mieszkalnych wielorodzinnych z przyłączami wodno - kanalizacyjnymi, elektroenergetycznym, teletechnicznym oraz przyłączy do miejskiej sieci ciepłowniczej. Ponadto przedsięwzięcie zakłada budowę 156 miejsc postojowych garażowych oraz 68 miejsc postojowych terenowych wraz z wewnętrzną drogą stanowiącą układ komunikacyjny dla osiedla.

Poniżej przedstawiono sposób zagospodarowania poszczególnych działek:

- działki 12/29 oraz 12/30 – 3 budynki mieszkalne wielorodzinne „A- C”, częściowo droga dojazdowa oraz parkingi;
- działka 12/31 – droga dojazdowa, zewnętrzne miejsca postojowe, miejsce gromadzenia odpadów stałych;
- działka 24 – 2 budynki mieszkalne wielorodzinne „D” oraz „E”, wewnętrzna droga, miejsca postojowe oraz miejsce gromadzenia odpadów stałych.

Przez południową część działki nr 24 przebiega napowietrzna linia zostanie przebudowana na warunkach gestora.

Wszystkie realizowane budynki będą posiadały funkcję mieszkaniową, nie przewiduje się usług w ramach inwestycji. Ciepło do ogrzewania obiektów oraz ciepła woda będzie dostarczana z miejskiej sieci ciepłowniczej. Ścieki będą odprowadzane do kanalizacji sanitarnej, natomiast woda do celów socjalno-bytowych będzie dostarczana z miejskiej sieci wodociągowej. Wody opadowe i roztopowe z terenów dróg wewnętrznych i miejsc postojowych oczyszczane będą w osadniku i separatorze substancji ropopochodnych przed wprowadzeniem do odbiornika.

Projektowany zespół zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej położony jest we Fromborku w sąsiedztwie istniejącej zabudowy wielorodzinnej „Osiedla Słonecznego”. Po stronie wschodniej i południowej terenu inwestycji znajdują się grunty rolne. Obszar, na którym planowana jest inwestycja oznaczona jest w ewidencji gruntów jako zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy oraz grunty orne. Obecnie teren nie jest użytkowany. Działki porośnięte są w większości roślinnością niską oraz pojedynczymi zadrzewieniami. Ewentualną wycinkę drzew i krzewów wykonać należy poza okresem lęgowym ptaków tj. poza okresem od marca do 31 sierpnia. Z karty informacyjnej przedsięwzięcia wynika, że zostaną wykonane nasadzenia zgodnie z projektem zieleni.

Zakres robót budowlanych dla całego przedsięwzięcia obejmuje następujące zadania:

- organizacja i oznakowanie placu budowy,
- prace przygotowawcze,

- roboty ziemne,
- roboty budowlano-montażowe,
- montaż wyposażenia,
- roboty wykończeniowe,
- roboty porządkowe.

Przewiduje się że prace budowlane (budowa budynków, utwardzenie nawierzchni, realizacja przyłączy) będą wykonane w porze dziennej, zgodnie z projektem budowlanym przy użyciu specjalistycznego sprzętu budowlanego bądź ręcznie (gdzie będzie to wymagane lub uwarunkowane występowaniem kolizji z uzbrojeniem podziemnym). Wszystkie budynki posiadają część podziemną z przeznaczeniem głównie na garaże dla samochodów oraz komórki lokatorskie dla mieszkańców.

W celu zminimalizowania negatywnego oddziaływania na środowisko, na etapie realizacji i eksploatacji inwestycji, podjęte zostaną następujące działania:

- wszelkie prace prowadzone będą w porze dziennej tzn. od godziny 6:00 do 22:00;
- wody opadowe i roztopowe z terenów dróg wewnętrznych i miejsc postojowych oczyszczane będą w osadniku i separatorze substancji ropopochodnych przed wprowadzeniem do gruntu;
- zastosowane maszyny i urządzenia będą sprawne technicznie oraz będą posiadały niezbędne atesty i przeglądy techniczne;
- wszelkie odpady powstające w fazie budowy będą segregowane i magazynowane w przeznaczonych do tego celu miejscach i pojemnikach oraz sukcesywnie usuwane z placu budowy;
- miejsce tankowania i ewentualnych napraw sprzętu będą przeprowadzane w specjalistycznych stacjach serwisowych;
- zaplecze budowy, a w szczególności miejsca postoju pojazdów i maszyn będzie znajdować się na terenie uszczelnionym i zabezpieczonym przed potencjalnym wyciekiem substancji ropopochodnych;
- w przypadku stwierdzenia konieczności odwodnienia dna wykopów, prace odwodnieniowe będą prowadzone bez konieczności trwałego obniżania poziomu wód gruntowych; czas odwodnienia będzie ograniczony do niezbędnego minimum, a wody z odwodnienia zagospodarowane w obrębie inwestycji;
- prace ziemne prowadzić w sposób nie naruszający stosunków gruntowo-wodnych, a w szczególności ograniczający ingerencję w warstwy wodonośne;
- zaplecze budowy, bazy materiałowe i sprzętowe lokalizowane poza obszarem płytkiego zalegania wód gruntowych oraz wyposażone w sorbenty do neutralizacji substancji ropopochodnych;
- w okresie bezdeszczowym należy podczas prowadzenia prac ziemnych zraszanie powierzchni terenu wodą w celu ograniczenia pylenia;
- prace związane z wycinką drzew i krzewów będzie prowadzona poza okresem lęgowym;
- teren inwestycji wyposażony w środki (sorbenty) do neutralizacji rozlanych substancji ropopochodnych, a w przypadku ich przekazany do neutralizacji uprawnionym odbiorcom.

Na etapie budowy przewiduje się wzrost natężenia hałasu emitowanego do środowiska oraz pogorszenie jakości powietrza atmosferycznego. Uciążliwości te, spowodowane będą użyciem ciężkiego sprzętu, wykonywaniem prac ziemnych, wydzielaniem spalin przez maszyny i pojazdy. Będą to oddziaływania czasowe i ustąpią po zakończeniu prac. W celu zminimalizowania uciążliwości akustycznych, wszelkie prace będą prowadzone tylko w porze dziennej (6:00 do 22:00). Właściwa konserwacja i prawidłowa eksploatacja ograniczą negatywny wpływ sprzętu i środków transportowych na środowisko. Sprzęt używany podczas robót będzie spełniać wymagania odnośnie ochrony przed hałasem i emisją szkodliwych substancji do powietrza. Etap budowy nie spowoduje realnego zagrożenia dla środowiska naturalnego i zdrowia ludzi.

W trakcie budowy nastąpi wzmożona emisja pyłów i zanieczyszczeń wprowadzanych do atmosfery. Głównymi źródłami pylenia będzie transport materiałów sypkich, a głównymi źródłami zanieczyszczeń będą spaliny pochodzące z transportu. Aby zapobiec zbytniemu

pyleniu, substancje sypkie należy przechowywać w pojemnikach, do tego przeznaczonych. Zaleca się szybkie i sprawne korzystanie z maszyn budowlanych, gdyż ograniczy to emisję spalin. Dodatkowo samochody transportujące materiały sypkie należy wyposażyć w zabezpieczenie w postaci plandeki, aby zapobiec nadmiernemu pyleniu.

Na podstawie KIP stwierdzono, że wszystkie odpady powstałe podczas realizacji inwestycji będą gromadzone selektywnie w wydzielonych pojemnikach, a następnie będą sukcesywnie wywożone celem dalszego zagospodarowania przez firmy posiadające stosowne zezwolenia na odbiór odpadów.

Prace budowlane i roboty ziemne w obrębie drzew należy prowadzić z zachowaniem należytej ostrożności (ręczne wydobycie urobku, zabezpieczenie systemów korzeniowych przed uszkodzeniem i przesuszeniem, ochrona pni przed uszkodzeniem przez odeskowanie, osłonięcie matami lub wyгородzenie, skracanie czasu robót ziemnych w bezpośrednim sąsiedztwie drzew do kilku dni).

Na etapie eksploatacji wystąpią typowe oddziaływania wynikające z funkcji i charakteru inwestycji tj. zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Poza zmianą użytkowania terenu, która będzie stanowiła kontynuację istniejącego w sąsiedztwie sposobu zagospodarowania, nastąpi zwiększenie emisji hałasu i zanieczyszczeń do atmosfery spowodowane lokalną intensyfikacją zabudowy, która będzie powodowała wzrost natężenia ruchu pojazdów a wraz z nim wzrost emisji spalin i hałasu. 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.

Obszar opracowania jest położony poza korytarzami ekologicznymi i planowana inwestycja nie będzie utrudniać migracji zwierząt.

Planowana inwestycja zlokalizowana zostanie poza formami ochrony przyrody ustanowionymi na podstawie ustawy o ochronie przyrody z 16 kwietnia 2004 r. (Dz. U. z 2022 r. poz. 916), w odległości ok. 140 m od Obszaru Chronionego Krajobrazu Rzeki Baudy oraz w odległości ok. 710 m od obszaru Natura 2000 Zalew Wiślany i Mierzeja Wiślana PLH280007 i Zalew Wiślany PLB280010.

Analizując wniosek pod kątem uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, zawartych w art. 63 ust. 1 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko stwierdzono, że realizacja planowanego przedsięwzięcia nie jest zlokalizowana na obszarach wodno-błotnych, obszarach wybrzeży, obszarach górskich lub leśnych. Nie jest również usytuowane na obszarze o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne. Nie jest zlokalizowane na obszarze ochrony uzdrowiskowej.

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 obszary Natura 2000.

Po przeanalizowaniu wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wraz z załączoną kartą informacyjną przedsięwzięcia pod kątem uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, zawartych w art. 63 ust. 1 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, stwierdzono brak potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowiska i sporządzania raportu.

Niemniej jednak, teren inwestycji może być wykorzystywany przez zwierzęta objęte ochroną gatunkową, dlatego podczas prowadzonych prac należy ograniczyć do minimum możliwość przypadkowego zabijania i niszczenia gatunków chronionych, m.in. ptaków, płazów, gadów. Wszelkie prace powinny być prowadzone zgodnie z obowiązującym przepisami. Brak negatywnego oddziaływania stwierdzono przy założeniu, że inwestycja będzie realizowana zgodnie z założeniami ustawy o ochronie przyrody, która określa zakazy obowiązujące w stosunku do roślin, zwierząt oraz grzybów objętych ochroną gatunkową oraz jasno wskazuje, że wszelkie odstępstwa od wprowadzonych zakazów są możliwe jedynie po uzyskaniu zgody regionalnego dyrektora ochrony środowiska na podstawie:

- rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 09 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej grzybów (Dz. U. z 2014 r., poz. 1408),
- rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 06 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz. U. z 2014 r., poz. 1409),
- rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 06 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. z 2016 r., poz. 2183 ze zm.).

Uwzględniając zakres inwestycji oraz wskazane w sentencji postanowienia warunki realizacji przedsięwzięcia uznano, że w przedmiotowym przypadku nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko i sporządzenia raportu.

Biorąc powyższe pod uwagę postanowiono jak w osnowie.

### **POUCZENIE**

Na niniejsze postanowienie nie przysługuje zażalenie.

Z up. REGIONALNEGO DYREKTORA OCHRONY ŚRODOWISKA

W OLSZTYNIE

Gabriela Kwapiszewska

Naczelnik Wydziału

Spraw Terenowych I

*(podpisano kwalifikowalnym podpisem elektronicznym)*

#### Otrzymują:

1. Burmistrz Miasta i Gminy Frombork- doręczenie elektroniczne poprzez platformę e-PUAP (z prośbą o poinformowanie stron postępowania)
2. a/a

#### Do wiadomości:

1. Paweł Kowalski - Zarządu DAXBUD INVESTMENT GROUP sp. z o.o., ul. Grunwaldzka 4A/1, 10-124 Olsztyn