

DOŚ.6220.16.2021.AZ

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 2021 r. poz. 2373 z późn. zm.), § 3 ust. 1 pkt 56a i 58a Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839) oraz art. 49 i art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 735 z późn. zm.),

po rozpatrzeniu wniosku

Retail Partners Sp. z o.o. ul. Odysei 11, 01-971 Warszawa w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia: **„Budowa obiektu Parku Handlowo – Usługowego „Fromborska” w Elblągu, przy ul. Fromborskiej/Królewieckiej wraz z zagospodarowaniem działek objętych inwestycją”** zlokalizowanego na działkach ewidencyjnych nr 488, 489,499, obręb 5,

orzekam:

- I. stwierdzam brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia: **„Budowa obiektu Parku Handlowo – Usługowego „Fromborska” w Elblągu, przy ul. Fromborskiej/Królewieckiej wraz z zagospodarowaniem działek objętych inwestycją”** zlokalizowanego na działkach ewidencyjnych nr 488, 489,499, obręb 5, 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. Wszelkie prace związane z realizacją przedsięwzięcia należy prowadzić tylko w porze dziennej od 6⁰⁰ do 22⁰⁰.
2. Zaplecze i bazę sprzętową zlokalizować na uszczelnionym podłożu. Wyposażyć w niezbędną ilość pojemników, kontenerów, koszy do gromadzenia odpadów i zapewnić ich sukcesywny wywóz.
3. Wyposażyć teren planowanego przedsięwzięcia – plac budowy w środki (sorbenty) do neutralizacji rozlanych substancji szkodliwych, w tym ropopochodnych (np. paliw, smarów) i syntetycznych (np. olejów).
4. W celu neutralizacji ewentualnych wycieków substancji ropopochodnych należy niezwłocznie usuwać je z wykorzystaniem sorbentów, a zużyte środki do neutralizacji substancji ropopochodnych przekazywać uprawnionym odbiorcom do zagospodarowania. W przypadku znacznego zanieczyszczenia gruntu zapewnić sprawne jego zebranie i usunięcie przez uprawniony podmiot.
5. Należy używać wyłącznie sprawny technicznie sprzęt i monitorować ewentualne wycieki substancji ropopochodnych ze sprzętu czy pojazdów.
6. Należy unikać koncentracji w jednym miejscu nadmiernej ilości maszyn i urządzeń pracujących jednocześnie.
7. Zapewnić właściwe gospodarowanie odpadami wytwarzanymi w czasie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia, w tym minimalizować ich ilość, składować je selektywnie w wydzielonych i przystosowanych miejscach, w warunkach zabezpieczających przed przedostawaniem się do środowiska substancji szkodliwych oraz zapewnić ich sprawny odbiór lub ponowne wykorzystanie.

8. Magazynować wytworzone odpady niebezpieczne w szczelnych pojemnikach wykonanych z materiałów odpornych na działanie substancji zawartych w tych odpadach, a następnie przekazywać do utylizacji wyspecjalizowanym firmom posiadającym zezwolenia w zakresie świadczonych usług.
9. Należy zastosować urządzenia o niskim poziomie mocy akustycznej i ewentualnie zaprojektować tłumiki akustyczne na urządzeniach będących źródłem przekroczeń norm hałasu w środowisku.
10. Wody opadowe i roztopowe przed wprowadzeniem do miejskiej kanalizacji deszczowej należy oczyszczać w osadniku i separatorze substancji ropopochodnych.
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. Wodę pobierać z miejskiej sieci wodociągowej.
14. Powstające na etapie eksploatacji ścieki socjalno-bytowe odprowadzać do miejskiej kanalizacji sanitarnej.

III. W projekcie budowlanym należy uwzględnić następujące wymagania dotyczące ochrony środowiska:

1. Obiekt zaprojektować tak, aby powierzchnia sprzedaży nie przekraczała 2000 m².

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 2021 r. poz. 2373 z późn. zm.) postępowanie w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wszczyna się na wniosek podmiotu planującego podjęcie realizacji przedsięwzięcia.

Retail Partners Sp. z o.o. ul. Odysei 11, 01-971 Warszawa, w imieniu której działa Pan Marek Gachowski Plac Piastów 6/2, 44-100 Gliwice zwróciła się wnioskiem z dnia 25.06.2021r. (data wpływu: 29.06.2021r.) o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia: **„Budowa obiektu Parku Handlowo – Usługowego „Fromborska” w Elblągu, przy ul. Fromborskiej/Królewieckiej wraz z zagospodarowaniem działek objętych inwestycją”** zlokalizowanego na działkach ewidencyjnych nr 488, 489, 499, obręb 5.

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 3.10.2008r. 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 3.10.2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Przedłożony wniosek po uzupełnieniu w dniu 14.07.2021r. 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 2021 r. poz. 2373 z późn. zm.).

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 2021 r. poz. 2373 z późn. zm.) jest Prezydent Miasta Elbląga.

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 2021 r. poz. 2373 z późn. zm.) uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wymagają przedsięwzięcia mogące potencjalnie 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. z 2019r., poz. 1839) wymienionych w:

- § 3 ust. 1 pkt 56a – centra handlowe wraz z towarzyszącą im infrastrukturą o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż: 0,5 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,
- § 3 ust. 1 pkt 58a – 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: 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,

przy czym przez powierzchnię użytkową rozumie się sumę powierzchni zabudowy i powierzchni zajętej przez pozostałe kondygnacje nadziemne i podziemne mierzone po obrysie zewnętrznym rzutu poziomego obiektu budowlanego;

W związku z tym, że w niniejszej sprawie liczba stron przekracza 10, zgodnie z art. 74 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008r. 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.6220.16.2021.AZ z dnia 19.07.2021 r. poinformował strony postępowania o wszczęciu postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa obiektu Parku Handlowo – Usługowego „Fromborska” w Elblągu, przy ul. Fromborskiej/Królewieckiej wraz z zagospodarowaniem działek objętych inwestycją” zlokalizowanego na działkach ewidencyjnych nr 488, 489, 499, obręb 5.

Obwieszczenie o wszczęciu postępowania zostało umieszczone na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Elblągu (19.07.2021 r.) i na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Elblągu (19.07.2021 r.).

Informację o złożonym wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zamieszczono na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Elblągu (19.07.2021r.) oraz dane o wniosku zamieszczono w publicznie dostępnym wykazie danych Ekoportal (www.ekoportal.pl) pod pozycją: 61/2021.

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 rejonu ulicy Królewieckiej, między ulicami Marymoncką, Fromborską a osiedlem Dąbrowa w Elblągu, uchwalony Uchwałą Rady Miejskiej w Elblągu Nr XXVI/714/2013 z dnia 14.11.2013 r. (ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Warm. – Mazur. 27.12.2013 r. poz. 3760).

Z analizy karty informacyjnej wynika, że:

1. Rodzaj i charakterystyka przedsięwzięcia.

Planowane przedsięwzięcie będzie polegało na budowie obiektu Parku Handlowo – Usługowego „Fromborska” w Elblągu zlokalizowanego u zbiegu ulic: Fromborskiej i Królewieckiej, na działkach ewidencyjnych nr 488, 489, 499, obręb 5.

W ramach planowanego przedsięwzięcia przewiduje się:

- rozbiórkę istniejących obiektów produkcyjno-usługowych i utwardzonych nawierzchni,
- budowę zespołu dwóch obiektów/budynków handlowo-usługowych,
- budowę zespołu miejsc parkingowych na 218 pojazdów,
- dostosowanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej terenu do nowej zabudowy (istniejący wjazd z ul. Fromborskiej, budowa układu dróg wewnętrznych, parkingów, sieci infrastruktury technicznej, budowa włączenia/wjazdu od ulicy Królewieckiej).

Projektowany Park Handlowo – Usługowy to obiekt jednokondygnacyjny złożony z dwóch budynków (o wysokości do 7 m), w których zlokalizowane zostaną lokale handlowe i usługowe, w tym lokale gastronomiczne. W planowanych obiektach planuje się czasowe magazynowanie towarów i ich sprzedaż. Budynki będą usytuowane przy parkingu zorganizowanym na poziomie terenu z łatwym dostępem z otwartej przestrzeni publicznej w ramach zjazdów z ulicy dojazdowej do Parku. W obiekcie znajdować się będą niezbędne pomieszczenia techniczne, do których dojścia zorganizowano z terenów zaplecza.

Jako podstawowe rozwiązania kształtowania bryły Parku Handlowego przyjęto fasady słupowo-ryglowe aluminiowe w kolorze szarym szklone zestawami szklanymi zespolonymi trójwarstwowymi. Ściany pełne z płyt warstwowych z zewnętrzną powierzchnią z płaskich blach malowanych w dwóch odcieniach szarości z powierzchnią gładką. Ściana od strony terenów zielonych po stronie wschodniej działki, będzie zakomponowana w takiej samej konwencji, jak ściana pełna z płyt warstwowych o układzie pionowym z powierzchnią rowkowaną. Na fasadach będą montowane siatki, na których będzie zieleń pnąca. Przewiduje się wykonanie głównych elementów konstrukcyjnych obiektu, jako prefabrykowane żelbetowe.

W zakresie rozwiązań infrastruktury komunikacyjnej przyjęto wykorzystanie istniejącego powiązania z siecią dróg zewnętrznych poprzez wyjazd z drogi dojazdowej od strony północnej na ul. Królewiecką. Nawierzchnie komunikacyjne i sieć dróg wewnętrznych zaplanowano, w części jako szczelne z ujmowaniem wód deszczowych do lokalnego systemu kanalizacji deszczowej z urządzeniami oczyszczania (separator substancji olejowych, osadnik), a w części jako „zielone” z zastosowaniem geokrat zapewniających wegetację roślinności w powiązaniu z gruntem rodzimym. Ze względu na konieczność retencjonowania części wód opadowych przewiduje się rozwiązanie w postaci niewielkiego zbiornika retencyjnego lub w formie retencji podziemnej w kanalizacji deszczowej (rury o zwiększonej średnicy).

Obiekt będzie podłączony do miejskiej sieci wodociągowej. Ścieki sanitarne odprowadzane będą do miejskiej kanalizacyjnej sanitarnej. Zasilanie w energię elektryczną przewiduje się z istniejącej stacji transformatorowej.

W zakresie ogrzewania i klimatyzacji zaplanowano instalację urządzeń klimatyzacyjnych typu „rooftop”. Są to urządzenia kompaktowe, wyposażone w pełny układ grzewczy/chłodniczy, dzięki czemu nie potrzebują dodatkowych urządzeń, takich jak agregaty chłodnicze ani łączące je instalacji. W okresie zimowym układ jest zasilany ciepłem systemowym z miejskiej sieci ciepłowniczej, w okresie letnim – zasilany energią elektryczną. W przypadku konieczności zróżnicowania temperatury w pomieszczeniach w obszarze jednego lokalu przewiduje się instalację systemów VRF pozwalających dogrzać lub dochłodzić poszczególne pomieszczenia. Urządzenia te będą zasilane energią elektryczną.

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 realizowane będzie u zbiegu ulic: Fromborskiej i Królewieckiej w Elblągu, na działkach ewidencyjnych nr 488, 489, 499, obręb 5 o łącznej powierzchni 2,08 ha. Powierzchnia zabudowy wyniesie ok. 1,9 ha, w tym: powierzchnia zabudowy kubaturowej wyniesie ok. 11171,3 m², powierzchnia parkingów, dojazdów i chodników utwardzonych - 6 848,31 m².

W bezpośrednim otoczeniu planowanego przedsięwzięcia znajdują się:

- od strony północnej, oddzielony pasem drogi wewnętrznej, zespół zabudowy usługowej, produkcyjnej, magazynowej oraz kompleks ogródków działkowych,
- od wschodu zespół zabudowy usługowej, produkcyjnej, magazynowej oraz teren Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w Elblągu (stacja uzdatniania wody),
- od strony południowej, poprzez pas drogowy ul. Królewieckiej - zespół zabudowy jednorodzinnej,
- od strony zachodniej, poprzez pas drogowy ul. Fromborskiej zespół zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Najbliższy teren z zabudową mieszkalną jednorodziną znajduje się w odległości ok. 24 m od granicy działki inwestycyjnej, natomiast zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna znajduje się w odległości ok. 31 m od granicy działki planowanego przedsięwzięcia.

Obecnie na terenie planowanego przedsięwzięcia znajdują się obiekty produkcyjno-biurowe, magazynowe, parkingi i nawierzchnia utwardzona. Wszystkie obiekty kubaturowe oraz trwałe nawierzchnie są przewidziane do rozbiórki. Obrzeża działek zajmują nasadzenia drzew (robinie akacjowe, świerki, sosny, klony, lipy) i krzewów ozdobnych oraz murawy. Dojazd do terenu odbywa się od strony ul. Fromborskiej od strony drogi wewnętrznej oraz bezpośrednim wjazdem od strony ulicy Królewieckiej. Obszar jest uzbrojony w infrastrukturę techniczną (sieć elektroenergetyczną, wodnokanalizacyjną, telekomunikacyjną).

Na etapie realizacji inwestycji przewiduje się usuwanie elementów istniejącej zieleni urządzonej z powierzchni planowanej zabudowy w stopniu ograniczających zakres koniecznych wycinek. Niemniej, w trakcie budowy będą podejmowane działania mające na celu ograniczanie przekształcenia powierzchni zagospodarowanych, jako zieleni. Drzewa przewidziane do zachowania będą zabezpieczone przed uszkodzeniem, tak aby nie spowodować otarć kory i zniszczenia ich systemu korzeniowego.

Teren lokalizacji przedsięwzięcia znajduje się w obszarze, dla którego Gmina Miasto Elbląg posiada obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Królewieckiej, między ulicami Marymoncką, Fromborską a osiedlem Dąbrowa w Elblągu, uchwalony Uchwałą Rady Miejskiej w Elblągu Nr XXVI/714/2013 z dnia 14.11.2013 r. (ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Warm. – Mazur. 27.12.2013 r. poz. 3760).

Przedsięwzięcie zawarte jest w obrębie jednostki planu oznaczonej symbolem UP, przeznaczonej pod zabudowę usługową i techniczno-produkcyjną oraz w niewielkiej części jednostek 02.KDG2/2+T i 03.KDG2/2, stanowiących modernizowany fragment ul. Fromborskiej i Królewieckiej.

Mając na względzie zapisy art. 10 ust. 3b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), wnioskowane przedsięwzięcie będzie zgodne z zapisami ww. planu zagospodarowania przestrzennego (w zakresie jednostki UP), w przypadku gdy planowana w ramach obiektu handlowego powierzchnia sprzedaży nie przekroczy 2000 m². Przez powierzchnię sprzedaży należy rozumieć tę część ogólnodostępnej powierzchni obiektu handlowego stanowiącego całość techniczno – użytkową, przeznaczonego do sprzedaży detalicznej, w której odbywa się bezpośrednia sprzedaż towarów (bez wliczania do niej powierzchni usług i gastronomii oraz powierzchni pomocniczej, do której zalicza się powierzchnie magazynów, biur, komunikacji, ekspozycji wystawowej itp.).

Inwestycja zlokalizowana jest na terenie obszaru dorzecza Wisły – region wodny Dolnej Wisły, w zlewni jednolitej części wód powierzchniowych rzecznych kod: 20001754929 o nazwie *Kumiela*. JCWP posiada status silnie zmienionej części wód i jest ona monitorowana. Stan tych wód oceniony został jako dobry, zaś ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych oznaczona jest jako niezagrażona. Celem środowiskowym JCWP jest ochrona oraz poprawa ich potencjału ekologicznego i stanu chemicznego, tak aby osiągnąć co najmniej dobry potencjał ekologiczny i dobry stan chemiczny tych wód, a także zapobieganie pogorszeniu ich potencjału ekologicznego oraz stanu chemicznego. W JCWP znajdują się również obszary chronione przeznaczone do ochrony siedlisk i gatunków, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 1098 z późn. zm.), dla których utrzymanie i poprawa stanu wód jest ważnym czynnikiem w ich ochronie.

Planowane przedsięwzięcie zlokalizowane jest w obszarze jednolitej części wód podziemnych – kod: PLGW200019, która charakteryzuje się dobrym stanem ilościowym oraz chemicznym. Jest ona monitorowana, a ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych określona jest jako niezagrażona. Celem środowiskowym JCWPd jest osiągnięcie i utrzymanie dobrego stanu ilościowego i dobrego stanu chemicznego tych wód.

W obszarze realizacji przedsięwzięcia ani w jego strefie oddziaływania nie występują obszary wodno-błotne, ujścia rzek. 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.

W trakcie realizacji i eksploatacji inwestycji, środowisko gruntowo-wodne i wód powierzchniowych będzie właściwie chronione przed jej potencjalnym wpływem, jak również nie będzie negatywnego oddziaływania na jednolite części wód podziemnych i powierzchniowych wyodrębnionych na mocy Ramowej Dyrektywy Wodnej.

Planowane przedsięwzięcie zlokalizowane jest poza obszarami Natura 2000. Najbliższy obszar Natura 2000 to: Jezioro Drużno PLB280013 położony w odległości ok. 5,2 km, Zalew Wiślany PLB280010 w odległości ok. 5,3 km, Ostoja Drużno PLH280028 położony w odległości ok. 5,9 km, Zalew Wiślany i Mierzeja Wiślana w odległości ok. 5,3 km.

Prace związane z realizacją inwestycji wykonywane będą w Obszarze Chronionego Krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej – Zachód, gdzie obowiązują zapisy uchwały Nr XIII/230/19 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 30 grudnia 2019 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej - Zachód (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 2020 poz. 404).

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

Oddziaływanie inwestycji na etapie budowy wiąże się z koniecznością wykonania prac rozbiórkowych i ziemnych związanych z likwidacją obecnych i posadowieniem nowych obiektów i budową infrastruktury towarzyszącej.

W fazie realizacji przedsięwzięcia zostanie zapewniona właściwa organizacji placu budowy poprzez minimalizowanie zajętości terenu. Nawierzchnie placów przewidzianych do postoju maszyn budowlanych i pojazdów, a także miejsc magazynowania materiałów budowlanych zostaną uszczelnienie, zapewnione zostaną środków neutralizujące ewentualne wycieki awaryjne z pracujących maszyn budowlanych. Plac i zaplecze budowy będą wyposażone w stanowiska selektywnego gromadzenia odpadów. Prace budowlane będą prowadzone wyłącznie w porze dnia w przedziałach czasowych: 6.00 - 22.00.

W trakcie realizacji przedsięwzięcia można spodziewać się uciążliwości związanych z niezorganizowaną emisją pyłu do powietrza przy robotach rozbiórkowych. W trakcie prowadzonych prac wykonawczych emitowane będą spaliny i pyły z pracujących maszyn. Faza realizacji inwestycji wiązać się będzie z występowaniem emisji niezorganizowanej, związanej przede wszystkim z pracą sprzętu budowlanego oraz ruchem komunikacyjnym zapewniającym dostawy materiałów na budowę. Spalanie paliwa (olej napędowy) w silnikach maszyn, urządzeń budowlanych oraz pojazdów poruszających się po placu budowy skutkować będzie niezorganizowaną emisją NO_x, SO₂, węglowodory aromatyczne, CO, pyłu zawieszonego. Oddziaływanie w związku z prowadzonymi pracami budowlanymi będzie miało

charakter lokalny, charakteryzować się będzie dużą zmiennością w czasie i przestrzeni. Ponadto wystąpić może emisja pyłów związana z robotami ziemnymi.

W trakcie realizacji inwestycji wystąpią oddziaływania akustyczne związane z wykonywaniem prac montażowych, pracą sprzętu budowlanego oraz transportem materiałów i surowców. Hałas powstający na etapie budowy inwestycji jest hałasem zmiennym w czasie, okresowym, krótkotrwałym i ustąpi po zakończeniu robót. W zależności od czasu pracy urządzeń oraz ich jednoczesnego oddziaływania hałas w odległości 10 m od urządzeń budowlanych może się utrzymywać na poziomie 70-85 dB (A). Podczas prowadzenia prac budowlanych Inwestor przewiduje zabezpieczenia przeciwhałasowe w postaci pełnych ogrodzeń w formie ekranów akustycznych z materiałów pochłaniających dźwięk.

Uciążliwości związane z budową planowanego przedsięwzięcia będą miały charakter średnioterminowy i ustąpią w momencie ukończenia prac budowlanych.

Z zapisów zawartych w Karcie informacyjnej przedsięwzięcia wynika, że poziom wód gruntowych zalega stosunkowo głęboko, nie przewiduje się odwadniania i zaburzenia warunków gruntowo-wodnych i kierunków przepływu wód podziemnych dzięki zastosowaniu technologii palowania pod konstrukcją obiektów.

Planowane przedsięwzięcie nie spowoduje pogorszenia jakości powietrza wokół planowanego przedsięwzięcia i pobliskiej zabudowy. Na etapie eksploatacji przedsięwzięcia źródłem hałasu w porze dnia będą głównie przemieszczające się pojazdy klientów, a w porze nocy urządzenia chłodnicze i ruch pojazdów dowożących towary. Emisja do powietrza oraz emisja hałasu na etapie eksploatacji projektowanego obiektu będzie pochodziła przede wszystkim z przemieszczających się pojazdów klientów oraz dostawy towarów. Będzie to emisja liniowa. Na terenie planowanej inwestycji w stanie docelowym poruszać się będą pojazdy osobowe oraz pojazdy ciężarowe. Przewiduje się, że natężenie ruchu kształtować się będzie na poziomie: ok. 240 pojazdów osobowych i około 5 pojazdów ciężarowych, w ciągu 8 niekorzystnych godzin, w ciągu dnia.

Na etapie eksploatacji przewiduje się ogrzewanie obiektów w oparciu o centrale klimatyzacyjne typu „rooftop”, zasilane ciepłą wodą z miejskiego systemu ciepłowniczego. Woda pobierana będzie z miejskiej sieci wodociągowej, a ścieki sanitarne odprowadzane będą do miejskiej kanalizacyjnej sanitarnej. Wody opadowe (z powierzchni utwardzonych – parkingów, dróg i chodników) odprowadzane będą do miejskiej kanalizacji deszczowej. Ze względu na konieczność retencjonowania części wód opadowych przewiduje się rozwiązanie w postaci niewielkiego zbiornika retencyjnego lub w formie retencji podziemnej w kanalizacji deszczowej (rury o zwiększonej średnicy). Do oczyszczania wód opadowych z terenów utwardzonych przewiduje się zastosowanie prawidłowo dobranego separatora substancji ropopochodnych poprzedzonego osadnikiem lub poduszek sorbentowych. Wody opadowe (z powierzchni dachu, terenów zielonych, nieutwardzonych) odprowadzane będą do gruntu. Powstające na etapie eksploatacji odpady gromadzone będą selektywnie, w wyznaczonych miejscach i przekazywane systematycznie do unieszkodliwiania lub utylizacji.

Z uwagi na lokalizację planowanego przedsięwzięcia na terenach przekształconych antropogenicznie, w sąsiedztwie istniejącego układu komunikacyjnego uznano, że przedsięwzięcie nie będzie ponadnormatywnie oddziaływać na tereny prawnie chronione.

Inwestor nie przewiduje stosowania żadnych technologii mogących oddziaływać transgranicznie.

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 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2373 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 pismami z dnia 5.08.2021r. 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.4451.1.40.2021.RG.1 z dnia 20.08.2021r. (data wpływu: 23.08.2021r.) Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny dla Miasta i Powiatu Elbląg wyraził opinię, że dla w/w przedsięwzięcia istnieje potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, w tym sporządzenie raportu w zakresie określonym w art. 66 ust. 1 pkt 1, 3b, 5, 6a, 7, 8, 9, 16, 20 ustawy z dnia 3.10.2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2373 z późn. zm.). W analizie oddziaływania planowanej inwestycji należy uwzględnić jej wpływ na budynki przeznaczone na pobyt ludzi w szczególności budynki mieszkalne będące w zasięgu ewentualnego oddziaływania planowanego przedsięwzięcia. Przeprowadzone analizy należy przedstawić w formie graficznej i opisowej. W ocenie PPIS w Elblągu, ze względu na skalę przedsięwzięcia, wielkość zajmowanego terenu, zakres robót związanych z jego realizacją oraz z uwagi na lokalizację przedsięwzięcia względem zabudowy mieszkaniowej (najbliższa działka z zabudową mieszkalną jednorodzinna znajduje się w odległości ok. 24 m od granicy działki inwestycyjnej), istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na środowisko. Przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko, w tym opracowanie „Raportu...” pozwoli na szczegółową analizę w zakresie spełnienia wymogów sanitarno – higienicznych oraz wpływu przedsięwzięcia na warunki zamieszkania oraz zapewni udział społeczeństwa w postępowaniu zmierzającym do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

W toku prowadzonego postępowania w dniu 25.01.2022 r. do organu wpłynęło pismo Inwestora odnoszące się do ww. opinii Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego dla Miasta i Powiatu Elbląg. Inwestor zobowiązał się, że wszystkie prace podczas rozbiórek oraz realizacji inwestycji będą przebiegać zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa. Prace będą prowadzone wyłącznie w porze dziennej, z należytą starannością, specjalistycznym, nowoczesnym sprzętem. Urządzenia i maszyny robocze będą spełniać wymagania przepisów w sprawie wymagań dla urządzeń używanych na zewnątrz pomieszczeń w zakresie emisji hałasu do środowiska. Wykonawca prac budowlanych zadba, aby w miarę możliwości organizować przerwy w czasie pracy urządzeń mechanicznych. Ponadto Inwestor przewiduje zabezpieczenia przeciwhałasowe w postaci pełnych ogrodzeń w formie ekranów akustycznych z materiałów pochłaniających dźwięk podczas prowadzenia robót budowlanych, w tym rozbiórkowych. Planowane budynki o wysokości do 7 m będą stanowiły barierę dla hałasu emitowanego z ruchu pojazdów na parkingu pomiędzy nimi, a zastosowane w obiektach rozwiązania charakteryzują się zarówno niską energochłonnością jak i niską emisyjnością.

Postanowieniem Nr WSTE.4220.178.2021 z dnia 9.12.2021r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Olsztynie wyraził opinię, że dla planowanego przedsięwzięcia nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Jednocześnie RDOŚ w Olsztynie wskazał, na konieczność uwzględnienia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach następujących działań:

1. wszelkie prace związane z realizacją instalacji należy prowadzić tylko w porze dziennej od 6:00 do 22:00,
2. teren planowanego przedsięwzięcia wyposażać 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,

3. należy unikać koncentracji w jednym miejscu nadmiernej ilości maszyn i urządzeń pracujących jednocześnie,
4. zapewnić właściwe gospodarowanie odpadami wytwarzanymi w czasie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia, w tym minimalizować ich ilość, składować je selektywnie w wydzielonych i przystosowanych miejscach, w warunkach zabezpieczających przed przedostawaniem się do środowiska substancji szkodliwych oraz zapewnić ich sprawny odbiór lub ponowne wykorzystanie,
5. magazynować wytworzone odpady niebezpieczne w szczelnych pojemnikach wykonanych z materiałów odpornych na działanie substancji zawartych w tych odpadach, a następnie przekazywać do utylizacji wyspecjalizowanym firmom posiadającym zezwolenia w zakresie świadczonych usług,
6. należy zastosować urządzenia o niskim poziomie mocy akustycznej i ewentualnie zaprojektować tłumiki akustyczne na urządzeniach będących źródłem przekroczeń norm hałasu w środowisku,
7. wody opadowe i roztopowe przed wprowadzeniem do miejskiej kanalizacji deszczowej należy oczyszczać w osadniku i separatorze substancji ropopochodnych.

Jednocześnie RDOŚ wskazał, że prace związane z realizacją inwestycji wykonywane będą w Obszarze Chronionego Krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej – Zachód, gdzie obowiązują zapisy uchwały Nr XIII/230/19 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 30 grudnia 2019 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej - Zachód (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 2020 poz. 404). Na podstawie § 5 ust. 1 pkt 2 ww. uchwały, na terenie Obszaru obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko. W myśl zapisów § 5 ust. 3 pkt 2 ww. uchwały zakaz ten nie dotyczy realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których regionalny dyrektor ochrony środowiska stwierdził brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Z uwagi na charakter, skalę i zasięg oddziaływania planowanego przedsięwzięcia oraz jego lokalizację na terenach antropogenicznie przekształconych, przedmiotowa inwestycja nie wpłynie negatywnie na formy ochrony funkcjonujące w pobliżu oraz na walory przyrodnicze i krajobrazowe ww. obszarów oraz nie naruszy spójności krajowego systemu obszarów chronionych. Na terenie na którym realizowana będzie inwestycja, nie stwierdzono występowania cennych pojedynczych lub grupowych elementów przyrodniczych podlegających ochronie.

Pismem Nr GD.ZZŚ.2.435.176.2021.PK z dnia 20.08.2021r. (data wpływu: 24.08.2021r.) 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. Wyposażyć w niezbędną ilość pojemników, kontenerów, koszy do gromadzenia odpadów i zapewnić ich sukcesywny wywóz.
2. Wyposażyć 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 wypływających z materiałów stosowanych do budowy.

8. Wodę pobierać z miejskiej sieci wodociągowej.
9. Powstające na etapie eksploatacji ścieki socjalno-bytowe odprowadzać do miejskiej kanalizacji sanitarnej.

W ocenie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie 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 18 października 2016r. (Dz.U. z 2016r. poz. 1911 i 1958).

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 2021 r. poz. 2373 z późn. zm.) organ przeanalizował szczegółowe uwarunkowania związane z usytuowaniem przedsięwzięcia.

Przedsięwzięcie nie jest zlokalizowane na obszarach wymagających specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin i zwierząt oraz ich siedlisk oraz siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, w tym obszarach sieci Natura 2000. Realizacja inwestycji nie będzie znacząco oddziaływać na obszary Natura 2000 oraz nie będzie stanowiła zagrożenia dla gatunków ptaków, dla których ochrony obszar ten został powołany.

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 wodno-błotnych, 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 można stwierdzić, że nie zwiększy ono w znacznym stopniu dotychczasowego oddziaływania na poszczególne elementy środowiska oraz środowiska, jako całości, w tym rejonie.

W trakcie realizacji i eksploatacji inwestycji, środowisko gruntowo-wodne i wód powierzchniowych będzie właściwie chronione przed jej potencjalnym wpływem, jak również nie będzie negatywnego oddziaływania na jednolite części wód podziemnych i powierzchniowych wyodrębnionych na mocy Ramowej Dyrektywy Wodnej.

Ponadto 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 i nie spowodują istotnych zmian w środowisku. Nie przewiduje się również negatywnego wpływu na klimat. Ponadto, z uwagi na zakres oddziaływań planowanej inwestycji oraz zagospodarowanie terenów sąsiednich, nie wystąpi możliwość kumulowania się oddziaływań, a wykorzystanie zasobów naturalnych, czy ryzyko wystąpienia poważnej awarii przemysłowej będzie zerowe.

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 2021 r. poz. 2373 z późn. zm.) 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 9.12.2021r., opinii Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego dla Miasta i Powiatu Elbląg z dnia 20.08.2021r. oraz opinii Dyrektora Zarządu Zlewni w Elblągu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie z dnia 20.08.2021r. 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 działań 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.6220.16.2021.AZ z dnia 16.02.2022 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 (17.02.2022 r.) i na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Elblągu (17.02.2022 r.). 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 2021 r. poz. 735 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 2021 r. poz. 2373 z późn. zm.) - 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 2021 r. poz. 1923 z późn. zm.) w kwocie 205 zł (słownie: dwieście pięć złotych) – wpłata na konto Urzędu Miejskiego w Elblągu w dniu 28.06.2021r.

Charakterystyka przedsięwzięcia stanowi jako załącznik Nr 1 integralną część decyzji.

*Z up. PREZYDENTA MIASTA
Marek Pilichowski
Dyrektor Departamentu
Ochrony Środowiska*

Otrzymują:

1. Inwestor – Retail Partners Sp. z o.o. ul. Odysei 11, 01-971 Warszawa, w imieniu której działa pełnomocnik Pan Marek Gachowski Plac Piastów 6/2, 44-100 Gliwice
2. Strony postępowania – w formie obwieszczenia, zgodnie z art. 49 KPA
3. a/a [56764/2021]

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
5. Departament Urbanistyki i Architektury w/m

**Załącznik Nr 1 do decyzji
nr DOŚ.6220.16.2021.AZ
z dnia 25.03.2022r.
o środowiskowych
uwarunkowaniach**

**Charakterystyka przedsięwzięcia pn. :
„Budowa obiektu Parku Handlowo – Usługowego „Fromborska” w Elblągu,
przy ul. Fromborskiej/Królewieckiej wraz z zagospodarowaniem działek objętych
inwestycją” zlokalizowanego na działkach ewidencyjnych nr 488, 489,499, obręb 5.**

Planowane przedsięwzięcie będzie polegało na budowie obiektu Parku Handlowo – Usługowego „Fromborska” w Elblągu zlokalizowanego u zbiegu ulic: Fromborskiej i Królewieckiej, na działkach ewidencyjnych nr 488, 489,499, obręb 5. Powierzchnia zabudowy wyniesie ok. 1,9 ha, w tym: powierzchnia zabudowy kubaturowej wyniesie ok. 11171,3 m², powierzchnia parkingów, dojazdów i chodników utwardzonych - 6 848,31 m².

Obecnie na terenie planowanego przedsięwzięcia znajdują się obiekty produkcyjno-biurowe, magazynowe, parkingi i nawierzchnia utwardzona. Wszystkie obiekty kubaturowe oraz trwałe nawierzchnie są przewidziane do rozbiórki. Obrzeża działek zajmują nasadzenia drzew (robinie akacjowe, świerki, sosny, klony, lipy) i krzewów ozdobnych oraz murawy. Dojazd do terenu odbywa się od strony ul. Fromborskiej od strony drogi wewnętrznej oraz bezpośrednim wjazdem od strony ulicy Królewieckiej. Obszar jest uzbrojony w infrastrukturę techniczną (sieć elektroenergetyczną, wodnokanalizacyjną, telekomunikacyjną).

W ramach planowanego przedsięwzięcia przewiduje się:

- rozbiórkę istniejących obiektów produkcyjno-usługowych i utwardzonych nawierzchni,
- budowę zespołu dwóch obiektów/budynków handlowo-usługowych,
- budowę zespołu miejsc parkingowych na 218 pojazdów,
- dostosowanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej terenu do nowej zabudowy (istniejący wjazd z ul. Fromborskiej, budowa układu dróg wewnętrznych, parkingów, sieci infrastruktury technicznej, budowa włączenia/wjazdu od ulicy Królewieckiej).

Projektowany Park Handlowo – Usługowy to obiekt jednokondygnacyjny złożony z dwóch budynków (o wysokości do 7 m), w których zlokalizowane zostaną lokale handlowe i usługowe, w tym lokale gastronomiczne. W planowanych obiektach planuje się czasowe magazynowanie towarów i ich sprzedaż. Budynki będą usytuowane przy parkingu zorganizowanym na poziomie terenu z łatwym dostępem z otwartej przestrzeni publicznej w ramach zjazdów z ulicy dojazdowej do Parku. W obiekcie znajdować się będą niezbędne pomieszczenia techniczne, do których dojścia zorganizowano z terenów zaplecza.

Jako podstawowe rozwiązania kształtowania bryły Parku Handlowego przyjęto fasady słupowo-ryglowe aluminiowe w kolorze szarym szklone zestawami szklanymi zespolonymi trójwarstwowymi. Ściany pełne z płyt warstwowych z zewnętrzną powierzchnią z płaskich blach malowanych w dwóch odcieniach szarości z powierzchnią gładką. Ściana od strony terenów zielonych po stronie wschodniej działki, będzie zakomponowana w takiej samej konwencji, jak ściana pełna z płyt warstwowych o układzie pionowym z powierzchnią rowkowaną. Na fasadach będą montowane siatki, na których będzie zieleń pnąca. Przewiduje się wykonanie głównych elementów konstrukcyjnych obiektu, jako prefabrykowane żelbetowe.

W zakresie rozwiązań infrastruktury komunikacyjnej przyjęto wykorzystanie istniejącego powiązania z siecią dróg zewnętrznych poprzez wyjazd z drogi dojazdowej od strony północnej na ul. Królewiecką. Nawierzchnie komunikacyjne i sieć dróg wewnętrznych zaplanowano, w części jako szczelne z ujmowaniem wód deszczowych do lokalnego systemu kanalizacji deszczowej z urządzeniami oczyszczania (separator substancji olejowych, osadnik), a w części jako „zielone” z zastosowaniem geokrat zapewniających wegetację roślinności w powiązaniu z gruntem rodzimym. Ze względu na konieczność retencjonowania części wód opadowych przewiduje się rozwiązanie w postaci

niewielkiego zbiornik retencyjnego lub w formie retencji podziemnej w kanalizacji deszczowej (rury o zwiększonej średnicy).

Obiekt będzie podłączony do miejskiej sieci wodociągowej. Ścieki sanitarne odprowadzane będą do miejskiej kanalizacyjnej sanitarnej. Zasilanie w energię elektryczną przewiduje się z istniejącej stacji transformatorowej.

W zakresie ogrzewania i klimatyzacji zaplanowano instalację urządzeń klimatyzacyjnych typu „rooftop”. Są to urządzenia kompaktowe, wyposażone w pełny układ grzewczy/chłodniczy, dzięki czemu nie potrzebują dodatkowych urządzeń, takich jak agregaty chłodnicze ani łączącej je instalacji. W okresie zimowym układ jest zasilany ciepłem systemowym z miejskiej sieci ciepłowniczej, w okresie letnim – zasilany energią elektryczną. W przypadku konieczności zróżnicowania temperatury w pomieszczeniach w obszarze jednego lokalu przewiduje się instalacje systemów VRF pozwalających dogrzać lub dochłodzić poszczególne pomieszczenia. Urządzenia te będą zasilane energią elektryczną.