

Toruń, dnia 12 maja 2022 r.

W AiB.6220.11.36.9.2021 AG
Akta: 132/V/2021 (1)

DECYZJA

Na podstawie:

- art. 71 ust. 1, art. 71 ust. 2 pkt 2, art. 75 ust. 1 pkt 4, art. 84, art. 85 ust. 1 oraz 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 ze zm.),
- § 3 ust. 1 pkt 58 lit. b) rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1839),
- art. 104 ustawy z 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 735 ze zm.);

po rozpatrzeniu wniosku: Pres Burdach i Wspólnicy Sp. j., z siedzibą przy ul. Broniewskiego 4/107 w Toruniu, z dnia: 9 grudnia 2021 r. (wpływ do tut. Wydziału 10 grudnia 2021 r.), nr w rejestrze tut. organu l.dz. 11239/2021, uzupełnionego w dniu 23 grudnia 2021 r. (l.dz. 11623/2021)

Stwierdzam

brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko dla zamierzenia inwestycyjnego pn.:

„budowa 4 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi oraz infrastrukturą techniczną przy ul. Keplera 46-56 i Heweliusza 13-13B, 15-15B w Toruniu (dz. nr 120/1, 120/2, 120/3, 120/4, 120/5, 120/6, 120/7, 120/8, 120/9, 120/10, 120/11, 120/12 – obręb 30)”

wykaz działek w zasięgu 100 m od granic przedsięwzięcia:

obrab 30 – dz. 13, 20/1, 20/3, 20/4, 20/5, 20/6, 33/2, 33/3, 107, 109, 113/3, 113/5, 113/7, 114/1, 114/2, 114/3, 114/4, 114/5, 115, 116/1, 116/2, 117, 118, 119, 121/1, 121/2, 122, 125, 126, 127/2, 130, 131/1, 131/2, 133/4, 134, 261

Jednocześnie na podstawie art. 84 ust. 1a ustawy ooś wskazuję:

1. Istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ochrony cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych i zabytków oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich, w szczególności:
 - 1) W celu minimalizacji i ograniczenia oddziaływań związanych z emisją hałasu, prace realizacyjne prowadzić wyłącznie w porze dziennej, tj.: w godzinach 6.00 – 22.00,
 - 2) W celu ograniczenia emisji pyłów na etapie prac realizacyjnych:
 - a) stosować materiały sypkie o odpowiedniej wilgotności. W przypadku, jeżeli materiały sypkie będą charakteryzowały się niską wilgotnością, w celu ograniczenia pylenia podczas przesypu zraszać je wodą,
 - b) zraszać teren budowy wodą, w celu ograniczenia wtórnego pylenia w okresie niekorzystnych warunków meteorologicznych (długotrwały brak opadów i wiatr),
 - c) transportować materiały pyłące samochodami, których skrzynia ładunkowa

- wyposażona zostanie w oponczę lub inne zabezpieczenie ograniczające pylenie transportowanego materiału,
- d) czyścić pojazdy opuszczające plac budowy oraz okolice wyjazdu z budowy z ziemi / piasku naniesionych na kołach pojazdów,
 - 3) W celu zabezpieczenia gruntu oraz wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem substancjami ropopochodnymi, podczas realizacji inwestycji używać wyłącznie sprawnego sprzętu i monitorować ewentualne wycieki substancji ropopochodnych, które mogą powstać w wyniku konserwacji lub awarii sprzętu,
 - 4) Plac budowy wyposażyć w sorbenty do neutralizacji ewentualnych wycieków substancji ropopochodnych,
 - 5) Zaplecze budowy oraz miejsca składowania materiałów budowlanych oraz place postojowe środków transportu i maszyn budowlanych lokalizować na szczelnej, utwardzonej nawierzchni,
 - 6) Zabiegi związane z konserwacją i naprawami maszyn i urządzeń należy wykonywać w miejscach do tego odpowiednio przystosowanych, o podłożu zabezpieczonym przed przedostaniem się do gruntu i wód podziemnych zanieczyszczeń,
 - 7) W celu neutralizacji ewentualnych wycieków substancji ropopochodnych należy na bieżąco usuwać je z wykorzystaniem sorbentów, których odpowiednia ilość powinna być stale zagwarantowana na terenie budowy
 - 8) Należy zapewnić odpowiednią ilość pojemników do selektywnego składowania odpadów w specjalnie wydzielonych dla tego celu miejscach,
 - 9) Ścieki bytowe w fazie realizacji inwestycji należy gromadzić w szczelnych zbiornikach, które będą opróżniane przez uprawnione podmioty,
 - 10) Wodę na potrzeby funkcjonowania obiektów ujmować z gminnej sieci wodociągowej na warunkach technicznych uzgodnionych z gestorem sieci,
 - 11) Wycinkę drzew i krzewów kolidujących z realizacją planowanego przedsięwzięcia ograniczyć do niezbędnego minimum oraz prowadzić poza okresem lęgowym ptaków przypadającym od 1 marca do 31 sierpnia. Prowadzenie przedmiotowych prac w okresie lęgowym jest możliwe wyłącznie pod warunkiem potwierdzenia przez specjalistę przyrodnika – ornitologa braku zajęcia objętych planowaną wycinką siedlisk gatunków chronionych oraz poinformowania Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy o planowanych działaniach w powyższym zakresie. Kontrolę zajęcia siedlisk przeprowadzić nie wcześniej niż 2 dni przed rozpoczęciem prac. W przypadku wykrycia lęgów gatunków chronionych wycinka nie może być przeprowadzona do czasu stwierdzenia przez nadzór ornitologiczny wyprowadzenia młodych z gniazda.
 - 12) Drzewa i krzewy pozostające w zasięgu prac zabezpieczyć na czas prowadzenia robót przed przypadkowym uszkodzeniem, w tym:
 - a) możliwością mechanicznego uszkodzenia, np. poprzez odeskowanie pni drzew;
 - b) fizycznym uszkodzeniem krzewów poprzez wyгородzenie obszaru występowania krzewów;
 - c) przesuszeniem bryły korzeniowej, np. poprzez zastosowanie mat ograniczających transpirację oraz prowadzenie wykopów w ich sąsiedztwie krótkimi odcinkami, ograniczając czas otwarcia wykopów;
 - d) mechanicznym uszkodzeniem bryły korzeniowej poprzez prowadzenie prac w bezpośrednim sąsiedztwie systemów korzeniowych drzew i krzewów w sposób ręczny, o ile pozwala na to technologia prac. Powstałe ewentualne uszkodzenia mechaniczne pni i korzeni zabezpieczyć preparatem grzybobójczym,
 - 13) W przypadku wykonywania wykopów (mogących tworzyć pułapkę ekologiczną dla zwierząt) stosować zabezpieczenia:

- a) z wykorzystaniem szczelnych ścianek, wkopanych w grunt z pozostawieniem 40-50 cm części ścianki wystającej ponad grunt lub
 - b) poprzez zastosowanie wygradzeń tymczasowych z materiału litego lub siatki o średnicy oczek do 0,5 cm o wysokości 40-50 cm ponad poziomem gruntu,
- 14) W przypadku wykonywania otworów, na czas przerwy w pracy, zabezpieczyć je przed możliwością przedostania się małych zwierząt w zasięgu planowanych prac, w tym wykopów i otworów. W przypadku ich stwierdzenia, poszczególne osobniki odłowić, a następnie przenieść poza obszar robót, do siedliska odpowiedniego dla danego gatunku. W/w czynności prowadzić powinni pracownicy uprzednio przeszkoleni w zakresie zoologicznym,
- 15) Prace ziemne rozpocząć po okresie rozrodu jaszczurki zwinki (który rozpoczyna się w kwietniu) i przed przystąpieniem zwierząt do hibernacji (październik). W przypadku rozpoczęcia prac w trakcie trwania sezonu rozrodczego lub w trakcie trwania rozwoju jaj, prace prowadzić po kontroli terenu przez specjalistę przyrodnika – herpetologa i podjęciu działań minimalizujących i zabezpieczających (np. przemieszczeniu osobników) lub potwierdzeniu braku obecności gatunków chronionych,
- 16) Wprowadzić ograniczenie prędkości pojazdów do 20 km/h na całym terenie inwestycji.
2. Wymagania dotyczące ochrony środowiska konieczne do uwzględnienia w dokumentacji wymaganej do wydania decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 ustawy ooś, w szczególności w projekcie zagospodarowania działki lub terenu lub projekcie architektoniczno – budowlanym, w przypadku decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 pkt 1, 10, 14, 18, 23, 26 i 27 ustawy ooś:
- 1) Projektowane budynki podłączyć do miejskiej sieci ciepłowniczej,
 - 2) W ramach działań minimalizujących oddziaływanie na klimat akustyczny:
 - a) w zakresie hałasu generowanego przez wentylatory wyciągowe – wentylatory zlokalizować w garażu podziemnym najbliżej centralnej części budynku oraz zastosować tłumiki akustyczne po stronie ssawnej i tłocznej,
 - b) w zakresie hałasu generowanego przez wentylatory dachowe – wentylatory zlokalizować na dachu w części centralnej dachu, w odległości min. 3,0 m od krawędzi dachu,
 - c) w zakresie wyrzutni dachowych – wyrzutnie zlokalizować na dachu w części centralnej dachu, w odległości min. 3,0 m od krawędzi dachu,
 - 3) Ścieki bytowe odprowadzać na etapie eksploatacji inwestycji do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej,
 - 4) Wody opadowe i roztopowe z powierzchni utwardzonych odprowadzać do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, po uprzednim podczyszczeniu w separatorze substancji ropopochodnych,
 - 5) W miejscach wskazanych przez specjalistę przyrodnika – ornitologa oraz chiropterologa zawiesić w obrębie drzewostanu:
 - a) 5 skrzynek dla nietoperzy typ Stratmann,
 - b) 5 skrzynek lęgowych typu A (optymalne wymiary skrzynki lęgowej typu A przyjąć jako: 27 cm wysokości przedniej ścianki, 30 cm wysokości tylnej ścianki, 15 cm głębokości, 15 cm szerokości; otwór wlotowy powinien być umieszczony na wysokości 19-21 cm od dna skrzynki i mieć średnicę 3,5 – 4 cm).
- Skrzynki dla ptaków wykonać solidnie i szczelnie z desek drewnianych lub trocinobetonu o grubości 2-4 cm oraz zabezpieczyć przed warunkami atmosferycznymi impregnatem drewnochronnym, a zadaszenie pokryć blachą lub papą. Skrzynki dla nietoperzy wykonać z trocinobetonu,

- 6) Zapewnić skuteczność i trwałość w/w kompensacji przez okres co najmniej 15 lat od zamontowania skrzynek, w szczególności poprzez:
 - a) utrzymywanie we właściwym stanie technicznym, zapewniającym możliwość zasiedlenia skrzynek przez ptaki i nietoperze,
 - b) czyszczenie zamontowanych skrzynek:
 - nie rzadziej niż co 2 lata czyścić zamontowane skrzynki lęgowe dla ptaków oraz skrzynki rozrodcze dla nietoperzy w okresie pomiędzy 15 października a 28 lutego,
 - nie rzadziej niż co 2 lata czyścić zamontowane skrzynki dla nietoperzy – czyszczenie prowadzić po uprzednim potwierdzeniu braku obecności nietoperzy w skrzynce,
- 7) zachować zadrzewienia niekolidujące z inwestycją, zgodnie z koncepcją zagospodarowania terenu,
- 8) w związku z konieczną wycinką drzew, zaplanować i wykonać nasadzenia zastępcze, w ilości odpowiadającej ilości zadrzewień usuwanych, zgodnie z siedliskiem, które należy zaplanować z wykorzystaniem rodzimych gatunków drzew i krzewów. Do nasadzeń stosować dobrze wykształcony, zdrowy materiał sadzeniowy, a nasadzenia wykonać zgodnie z koncepcją zagospodarowania terenu,
- 9) niezbędne oświetlenie terenu zrealizować z wykorzystaniem źródeł niskoemisyjnych w zakresie UV i stosując niskie latarnie (do 3 m wysokości), z wiązką światła skupioną ku dołowi

Rodzaj i miejsce realizacji przedsięwzięcia:

Przedsięwzięcie dotyczy budowy czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych 3-kondygnacyjnych z garażami podziemnymi i towarzyszącą infrastrukturą przy ul. Heweliusza i Keplera w Toruniu. Łączna powierzchnia terenu przeznaczona do przekształcenia wynosi około 1,4965 ha, a powierzchnia garaży, parkingów i towarzyszącej infrastruktury wyniesie ok. 9000m².

Uzasadnienie

W dniu 9 grudnia 2021 r. do tut. organu wpłynął wniosek spółki PRES Burdach i Wspólnicy Sp. j., z siedzibą przy ul. Broniewskiego 4/107 w Toruniu (uzupełniony w dniu 23 grudnia 2021 r.), w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: „budowa 4 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi oraz infrastrukturą techniczną przy ul. Keplera 46-56 i Heweliusza 13-13B, 15-15B w Toruniu (dz. nr 120/1, 120/2, 120/3, 120/4, 120/5, 120/6, 120/7, 120/8, 120/9, 120/10, 120/11, 120/12 – obręb 30)”.

Wyżej wymienioną inwestycję zaliczono do przedsięwzięć, o których mowa w 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 ze zm.) zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 58 lit. b) rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1839).

Do wniosku inwestor załączył:

1. Kartę informacyjną przedsięwzięcia, zawierającą informacje określone w art. 62a ust. 1 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie (...), charakteryzującą zamierzenie.

2. Poświadczoną przez właściwy organ kopię mapy ewidencyjnej obejmującą przewidywany teren, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie, wraz z terenem na który będzie ono oddziaływać (zasięg 100m).
3. Wypis z rejestru gruntów dla terenu inwestycji.

Wniosek o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach został zarejestrowany w publicznie dostępnym wykazie danych na stronie wykaz.ekoportal.pl pod pozycją nr 334/2021.

Zgodnie z art. 84 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie (...), organ stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, po przeanalizowaniu dokumentacji oraz uzyskaniu następujących opinii (zgodnie z art. 64 ust. 1 ustawy ooś):

- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy – z dnia 7 kwietnia 2022 r., znak: WOO.4220.15.2022.HRK.4 (wpływ do organu: 11 kwietnia 2022 r., l.dz. 2723/2022), który uznał, że dla planowanego przedsięwzięcia nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, jednocześnie wskazując warunki konieczne do określenia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach,
- Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie – z dnia 13 stycznia 2022 r., znak: GD.ZZŚ.5.435.3.2022.WL (wpływ do organu 27 stycznia 2022 r., l.dz. 662/2022), który biorąc pod uwagę charakter, skalę i lokalizację przedsięwzięcia, w tym zakres wnioskowanych zmian oraz planowane rozwiązania techniczne chroniące środowisko stwierdził, że 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 2016 r. (Dz. U. poz. 1911 i 1958) i uznał, że nie ma konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, jednocześnie wskazując warunki konieczne do określenia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach;
- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Toruniu – z dnia 10 stycznia 2022 r., znak: N.NZ.40.2.0.1.2022 (wpływ do organu: 14 stycznia 2022 r., l.dz. 326/2022), który biorąc pod uwagę rodzaj, skalę, usytuowanie i zasięg oddziaływania projektowanej inwestycji, gęstość zaludnienia na analizowanym terenie oraz emisje i inne uciążliwości, których źródłem będzie w/w zamierzenie, a także czas trwania negatywnych oddziaływań i powiązań z innymi przedsięwzięciami (kumulowanie się oddziaływań), uznał, iż nie ma konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Wyżej wymienione dokumenty zostały zamieszczone w publicznie dostępnym wykazie danych na stronie wykaz.ekoportal.pl pod pozycją odpowiednio: 57/2022, 15/2022 i 7/2022.

Po przeanalizowaniu wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wraz z kartą informacyjną przedsięwzięcia, uwzględniono łącznie uwarunkowania związane z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, o których mowa w art. 63 ust. 1 powoływanej ustawy. Stwierdzając brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia organ uwzględnił skalę przedsięwzięcia oraz wielkość zajmowanego terenu oraz ich wzajemnych proporcji, powiązania z innymi przedsięwzięciami, a także rodzaj i skalę możliwego oddziaływania inwestycji.

Z informacji przedłożonych w karcie informacyjnej przedsięwzięcia wynika, iż przedmiotowe przedsięwzięcie znajduje się na działkach o numerach ewidencyjnych: 120/1, 120/2, 120/3, 120/4, 120/5, 120/6, 120/7, 120/8, 120/9, 120/10, 120/11, 120/12 z obrębu 30, o łącznej powierzchni ok. 14694m².

Jest to teren po byłej jednostce wojsk radzieckich, obecnie częściowo pokryty monokulturą sosnową, na jego obszarze widoczne są liczne ślady użytkowania terenu przez miłośników motorów crossowych i quadów. Teren inwestycji jest płaski.

W wariantcie przyjętym do realizacji, Inwestor planuje wybudowanie 4 budynków o łącznej powierzchni zabudowy około 5670,71 m², a w nich maksymalnie 268 mieszkań. Powierzchnia terenów utwardzonych wyniesie około 2411,16 m². Planuje się budowę 214 miejsc postojowych w garażach oraz 160 miejsc postojowych na terenie – w tym 25 na terenie inwestycji a 135 przed wjazdem na teren osiedla. Łączna powierzchnia garaży, parkingów i towarzyszącej infrastruktury wynosi około 9000 m².

Budynki zostaną wykonane w konstrukcji tradycyjnej – murowanej i żelbetowej. Projektowane budynki będą posiadały 3 kondygnacje (wysokość projektowanych budynków 13 m). Planuje się wykonanie garaży podziemnych.

Zakłada się następującą kolejność realizacji poszczególnych prac:

- wykop pod fundamenty projektowanych budynków,
- budowa przyłączy i sieci wod-kan, kanalizacji deszczowej, elektroenergetycznej, c.o.,
- budowa fundamentów,
- budowa budynków (ścian, słupów i stropów),
- montaż wewnętrznych instalacji elektrycznych silno- i słaboprądowych,
- wykończenie wewnętrzne,
- montaż okien,
- budowa wjazdów, dróg wewnętrznych i chodników,
- budowa zjazdów,
- budowa ogrodzenia działki (opcjonalnie),
- wykonanie okładzin elewacyjnych,
- malowanie elewacji oraz montaż okładzin elewacyjnych,
- obsianie terenów zielonych trawą i nasadzenie zieleni ozdobnej.

Na terenie projektowanego zadania nie występują obszary wodno-błotne, inne obszary o płytkim zaleganiu wód podziemnych, w tym siedliska łąkowe oraz ujścia rzek, obszary wybrzeży i środowisko morskie, obszary górskie, obszary o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne, przylegające do jezior, uzdrowiska i obszary ochrony uzdrowskiej. Inwestycja znajdować się będzie na terenie niezabudowanym z systematycznie rozwijającą się zabudową mieszkaniową.

Zgodnie z kartą informacyjną oraz załączoną dokumentacją badań podłoża gruntowego, etap realizacji przedsięwzięcia będzie się wiązał z wykonaniem wykopów, które nie będą wymagały odwadniania. Rzędna posadowienia fundamentów dla budynków od strony ul. Keplera to 70,9 m n.p.m. (przy stwierdzonym na podstawie odwiertów, zwierciadle wód gruntowych na rzędnej 69,6m n.p.m.), a dla budynków od strony ul. Heweliusza to 70,2 m n.p.m. (przy zwierciadle wód gruntowych na rzędnej 69,53 m n.p.m.). Tym samym nie zakłada się możliwości naruszenia istniejących warstw wodonośnych.

Zakres prowadzonych robót nie spowoduje zakłócenia lub zmiany przepływu wód powierzchniowych i podziemnych.

Podczas realizacji oraz eksploatacji przedsięwzięcia, woda pobierana będzie z miejskiej sieci wodociągowej.

Na etapie realizacji zadania zostaną wykorzystane przenośne toalety z bezodpływowym zbiornikiem na ścieki, których opróżnianiem zajmować się będzie specjalistyczna firma, posiadająca stosowne zezwolenie.

Ścieki bytowe, powstające podczas użytkowania zamierzenia przewiduje się odprowadzać do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej.

Przedsięwzięcie nie będzie się wiązać z generowaniem ścieków przemysłowych.

Wody opadowe i roztopowe z powierzchni utwardzonych zostaną skierowane do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, po uprzednim podczyszczeniu w separatorze substancji ropopochodnych. Wody opadowe z powierzchni dachów, które nie będą narażone na zanieczyszczenie mogą być odprowadzane bezpośrednio do gruntu.

Przedmiotowe przedsięwzięcie zlokalizowane zostanie w obszarze dorzecza Wisły, zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 18 października 2016 r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły (Dz. U. z 2016 r., poz. 1911).

Inwestycja znajduje się w obszarze jednolitej części wód podziemnych oznaczonym europejskim kodem PLGW200039, zaliczonym do regionu wodnego Dolnej Wisły. Zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 18 października 2016 r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły, stan ilościowy i chemiczny tej JCWPd oceniono jako dobry. Rozpatrywana jednolita część wód podziemnych nie jest zagrożona ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych, tj. utrzymania co najmniej dobrego stanu ilościowego i chemicznego wód podziemnych.

Zamierzenie znajduje się w obszarze jednolitej części wód powierzchniowych oznaczonym europejskim kodem PLRW200017291629 – „Górny Kanał do Strugi Łysomickiej”, zaliczonym do regionu wodnego Dolnej Wisły. Zgodnie z w/w rozporządzeniem, ta JCWP posiada status silnie zmienionej części wód, której potencjał oceniono jako zły. Rozpatrywana jednolita część wód powierzchniowych jest zagrożona ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych, tj. osiągnięcia co najmniej dobrego potencjału ekologicznego i co najmniej dobrego stanu chemicznego wód powierzchniowych.

Teren realizacji przedsięwzięcia znajduje się poza granicami głównych zbiorników wód podziemnych, obszarami szczególnego zagrożenia powodzią, a także poza strefami ochronnymi ujęć wód na potrzeby zaopatrzenia ludności.

Z uwagi na rodzaj, zakres i lokalizację zadania stwierdza się, że przy zastosowaniu rozwiązań opisanych w karcie informacyjnej, jego lokalizacja i eksploatacja nie wpłynie negatywnie na ryzyko nieosiągnięcia celów środowiskowych zawartych w Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły.

Biorąc pod uwagę fakt, iż realizacja inwestycji wiązała się będzie z koniecznością przeprowadzenia prac budowlanych – montażowych, prace te zostaną wykonane ze szczególną ostrożnością, z zastosowaniem technologii możliwie jak najmniej uciążliwej dla najbliższego sąsiedztwa i środowiska. Sprzęt wykorzystywany podczas prac realizacyjnych będzie sprawny technicznie. Ponadto, plac budowy należy wyposażyć w środki do usuwania ewentualnych wycieków substancji ropopochodnych, np. sorbenty, które cechują się dużą chłonnością.

Tymczasowe zaplecze budowy oraz miejsca składowania materiałów budowlanych lub postoju pojazdów i maszyn zostaną zorganizowane na terenie utwardzonym lub posiadającym szczelną nawierzchnię.

Planowana inwestycja zostanie zlokalizowana w północnej części Torunia, na urbanizującym się osiedlu JAR. Jest to obszar do roku 1991 zajmowany przez wojska sowieckie, stanowiący ich tereny składowe. Obecnie jest to teren przeznaczony pod budowę osiedla JAR. W bezpośrednim otoczeniu projektowanej inwestycji znajdują się tereny niezabudowane, na których powstanie docelowo zabudowa mieszkaniowa oraz usługowa projektowanego osiedla JAR.

Na etapie prac realizacyjnych, w celu ograniczenia oddziaływań związanych z emisją hałasu, wibracji i zanieczyszczeń do powietrza, uciążliwe prace budowlane (przede wszystkim prace hałaśliwe oraz związane z wykorzystywaniem ciężkiego sprzętu/transportu), będą prowadzone wyłącznie w porze dziennej, tj. w godz. 6:00 – 22:00.

W celu ograniczenia emisji pyłów na etapie prac realizacyjnych należy przede wszystkim:

- stosować materiały sypkie o odpowiedniej wilgotności. W przypadku, jeżeli materiały sypkie będą charakteryzowały się niską wilgotnością, w celu ograniczenia pylenia podczas przesyłu zraszać je wodą,
- zraszać teren budowy wodą, w celu ograniczenia wtórnego pylenia w okresie niekorzystnych warunków meteorologicznych (długotrwały brak opadów i wiatr),
- transportować materiały pyłące samochodami, których skrzynia ładunkowa wyposażona zostanie w oponczkę lub inne zabezpieczenie ograniczające pylenie transportowanego materiału,
- czyścić pojazdy opuszczające plac budowy oraz okolice wyjazdu z budowy z ziemi / piasku naniesionych na kołach pojazdów.

Obszar inwestycji, a także jego bezpośrednie sąsiedztwo, będą zaliczać się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej w myśl rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r., poz. 112).

Dominującymi źródłami emitującymi hałas na terenie osiedla będzie ruch pojazdów na parkingach i drogach wewnętrznych oraz system wentylacji mechanicznej.

W ramach projektu zaplanowano cichobieżną wentylację budynków mieszkalnych, zapewniającą odpowiedni komfort akustyczny mieszkańcom osiedla.

W ramach działań minimalizujących oddziaływanie na klimat akustyczny przewiduje się następujące działania:

- w zakresie hałasu generowanego przez wentylatory wyciągowe – wentylatory zlokalizować w garażu podziemnym najbliżej centralnej części budynku oraz zastosować tłumiki akustyczne po stronie ssawnej i tłocznej,
- w zakresie hałasu generowanego przez wentylatory dachowe – wentylatory zlokalizować na dachu w części centralnej dachu, w odległości min. 3,0 m od krawędzi dachu,
- w zakresie wyrzutni dachowych – wyrzutnie zlokalizować na dachu w części centralnej dachu, w odległości min. 3,0 m od krawędzi dachu,

Na osiedlu nie przewiduje się lokalizacji żadnych usług, które mogłyby być dodatkowym źródłem uciążliwości.

Przeprowadzone analizy wykazały, że funkcjonowanie osiedla nie powinno spowodować przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu.

Na terenie planowanego przedsięwzięcia przewiduje się emisje zorganizowaną wynikającą tylko z odprowadzania instalacjami wyciągowymi spalin samochodowych z garaży.

Projektowane budynki podłączone będą do miejskiej sieci ciepłowniczej.

Źródłem emisji niezorganizowanej na terenie osiedla jest komunikacja samochodowa, powstająca w wyniku ruchu pojazdów, tj. samochodów ciężarowych (wyłącznie związane to będzie z wywozem odpadów komunalnych) i samochodów osobowych.

Funkcjonowanie osiedla spowoduje wzrost emisji niezorganizowanej z procesów spalania paliw w silnikach spalinowych pojazdów, jednak zgodnie z przedstawionymi analizami, emisja ta nie spowoduje znaczącego pogorszenia się jakości powietrza w tym obszarze.

Podsumowując, oddziaływanie wynikające z funkcjonowania zabudowy wystąpi głównie w zakresie emisji hałasu i zanieczyszczeń do powietrza wynikających z ruchu pojazdów mieszkańców.

Zgodnie z przeprowadzoną przez Główny Inspektorat Ochrony Środowiska Regionalny Wydział monitoringu Środowiska w Bydgoszczy, roczną oceną jakości powietrza w województwie kujawsko – pomorskim za rok 2018, strefa miasto Toruń ze względu na ochronę zdrowia została zakwalifikowana do klasy C pod kątem przekroczenia poziomów dopuszczalnych lub alarmowych pyłu zawieszonego PM10 i benzo(a)pirenu, co związane

było z koniecznością opracowania nowego Programu ochrony powietrza. Według diagnozy, przyczyną występowania przekroczeń dla analizowanych substancji jest działalność źródeł związanych z sektorem komunalno – bytowym. Planowane osiedle zostanie podłączone do sieci ciepłowniczej, co jest zgodne ze strategią w/w Programu ochrony powietrza.

Na etapie realizacji inwestycji głównym źródłem odpadów będą:

- prace budowlane – związane z wykonaniem nowych obiektów i prac ziemnych,
- odpady opakowaniowe – w postaci odpadów opakowań z papieru i tektury, z tworzyw sztucznych, z metali, szkła, opakowań wielomateriałowych (opakowania po materiałach budowlanych, malarskich itp.),
- zaplecze socjalno – bytowe pracowników.

Na etapie funkcjonowania obiektu powstawać będą tylko odpady komunalne.

Wytworzone na etapie realizacji odpady planuje się segregować i gromadzić w pojemnikach, kontenerach albo formie hałd na terenie zaplecza budowy lub w wydzielonym miejscu na terenie inwestycji.

Na terenie zamierzenia, w fazie realizacji jak i użytkowania, powstawać będą niesegregowane (zmieszane) odpady komunalne oznaczone kodem 20 03 01, które planuje się gromadzić w specjalnym pojemniku o określonej pojemności. Przewiduje się prowadzenie selektywnej zbiórki odpadów z podziałem na odpady mokre, mieszane i suche.

Na obu etapach inwestycji, powstaną również odpady opakowaniowe, które przewiduje się selektywnie gromadzić.

Odpady niebezpieczne będą magazynowane w pomieszczeniu zamykanym, zabezpieczonym przed dostępem osób trzecich.

Wszystkie wytworzone odpady przekazane zostaną podmiotom prowadzącym działalność w zakresie odzysku, recyklingu lub unieszkodliwiania, posiadającym stosowne uzgodnienia z organami administracji publicznej.

Na podstawie przeprowadzonej analizy zgromadzonej dokumentacji nie przewiduje się ponadnormatywnego oddziaływania na poszczególne elementy środowiska takie jak: panujący klimat akustyczny, powietrze oraz wody powierzchniowe i podziemne.

Planowane przedsięwzięcie zostanie zlokalizowane poza obszarami chronionymi w myśl ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 916) oraz w odległości ok. 1,3 km od granic obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Forty w Toruniu PLH040001. Jednocześnie zadane zlokalizowane jest w obrębie obszaru migracji nietoperzy, wskazanego w zarządzeniu Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy z dnia 17 lutego 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Forty w Toruniu PLH040001 (Dz. Urz. Woj. Kuj. – pom. poz. 579). W/w obszar wyznaczono w celu ochrony populacji zimującej (wraz z siedliskami) gatunków nietoperzy – nocka dużego oraz mopka.

Inwestycja znajduje się w granicach obszaru migracji nietoperzy rozpoznanego w w/w zarządzeniu, zgodnie z którym w obrębie przedmiotowego obszaru wskazano na konieczność zachowania istniejących połączeń miejsc zimowania w obszarze Natura 2000 z potencjalnymi biotopami leśnymi poprzez utrzymanie funkcjonalnych korytarzy migracji – liniowych ciągów zalesień, zadrzewień i zakrzewień łączących zimowiska z biotopami letnimi w obszarze Natura 2000 oraz mieście Toruń.

Ponadto, w przypadku obszarów Natura 2000 zastosowanie znajduje w szczególności art. 33 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 916), w tym zakaz podejmowania działań. Mogących znacząco negatywnie oddziaływać na obszary sieci Natura 2000, w szczególności pogorszyć stan siedlisk, wpłynąć negatywnie na gatunki lub pogorszyć integralność obszaru, a także połączenia z innymi obszarami.

Zgodnie z kartą informacyjną przedsięwzięcia realizacja inwestycji wymaga wycinki drzew i krzewów, przy czym zgodnie z dokumentacją przewidziano wykonanie nasadzeń

zastępczych w ramach urządzenia i zagospodarowania terenu. Do wycinki przewidziano 106 drzew, natomiast wykonane zostaną nasadzenia ok. 115 nowych drzew gatunków rodzimych, co odpowiada skali wycinki.

Zgodnie z przedłożoną dokumentacją przewidziano wykonanie skrzynek dla nietoperzy (typu Stratmann) oraz skrzynek lęgowych dla ptaków (typu A), których szczegółowa lokalizacja w obrębie drzewostanu zostanie wskazana przez specjalistę przyrodnika. Działanie to ma charakter minimalizujący możliwe oddziaływanie związane z wycinką zadrzewień, które stanowią potencjalne siedlisko gatunków ptaków.

W obrębie usuwanych zadrzewień nie stwierdzono siedlisk gatunków chronionych. Jednocześnie zgodnie z kartą informacyjną przedsięwzięcia przewidziano dostosowanie terminu wycinki do okresu lęgowego ptaków.

Ponadto część drzew (tj. zadrzewienia niekolidujące z inwestycją) zostaną zachowane w ramach planowanego zagospodarowania terenu. Przewidziano także działania w zakresie ich zabezpieczenia przed ewentualnym uszkodzeniem w czasie realizacji inwestycji, co uwzględniono w niniejszej decyzji, określając przykładowe sposoby wykonania tych zabezpieczeń.

Celem zachowania możliwości swobodnej migracji nietoperzy, w tym przedmiotów ochrony obszaru Natura 2000 Porty w Toruniu PLH040001, przyjęte zostały rozwiązania obejmujące stosowanie oświetlenia niskoemisyjnego w zakresie UV. Działanie to ma na celu ograniczenie przywabiania owadów (a w konsekwencji również ograniczenie wabienia nietoperzy, które mogą ginąć w wyniku kolizji z pojazdami) oraz wyeliminowanie zakłócenia przelotów nietoperzy na skutek oświetlenia.

Ponadto prędkość pojazdów na terenie inwestycji będzie ograniczona do 20 km/h.

Zgodnie z kip teren inwestycji stanowi potencjalne siedlisko rozrodu jaszczurki zwinki, która została objęta ochroną gatunkową. W związku z powyższym w karcie wskazano na dostosowanie terminu rozpoczęcia i sposobu prowadzenia prac do okresu rozrodu jaszczurki zwinki. Z uwagi na możliwe występowanie małych zwierząt w kip przewidziano również działania w zakresie zabezpieczenia oraz kontroli wykopów i otworów przed tworzeniem pułapki ekologicznej, co również uwzględniono w sentencji decyzji.

W związku z powyższym nie stwierdza się znacząco negatywnego oddziaływania na korytarze migracji i obszary chronione, w tym obszary Natura 2000.

Jednocześnie informuję, że w przypadku jeśli skutkiem robót budowlanych bądź innych prac związanych z realizacją zamierzenia będzie podjęcie czynności objętych zakazami względem gatunków chronionych zwierząt, roślin oraz grzybów, wynikającymi z art. 51 i art. 52 ustawy o ochronie przyrody, Inwestor lub Wykonawca są zobowiązani do uzyskania zgody na wykonania czynności podlegających zakazom na zasadach określonych w art. 56 ustawy o ochronie przyrody.

Rozwiązania projektowe planowanej inwestycji uwzględniają zabezpieczenia przed skutkami potencjalnych zmian warunków klimatycznych i ewentualnego wystąpienia zdarzeń ekstremalnych (takich jak np. fale upałów, długotrwałe susze, ekstremalne opady, gwałtowne burze i wiatry, fale chłodu i intensywne opady śniegu, zamarzanie i odmarzanie).

Analizując wpływ zamierzenia w adaptacji do skutków zmian klimatu (efekt cieplarniany), należy wskazać, iż planowane przedsięwzięcie nie będzie znaczącym bezpośrednim źródłem emisji gazów cieplarnianych. Należy także zaznaczyć, iż inwestycja zostanie zlokalizowana poza terenami osuwisk oraz szczególnego zagrożenia powodzią. Zatem nie przewiduje się ekstremalnych sytuacji klimatycznych w obrębie analizowanej inwestycji.

Ze względu na rodzaj inwestycji i zastosowane technologie nie przewiduje się wystąpienia poważnej awarii lub katastrofy naturalnej i budowlanej zarówno na etapie realizacji, jak i funkcjonowania planowanego przedsięwzięcia.

W przypadku wystąpienia bezpośredniego zagrożenia szkodą w środowisku lub szkody w środowisku należy postępować zgodnie z obowiązującymi przepisami, tj. ustawą z dnia 13 kwietnia 2007 r. o zapobieganiu szkodom w środowisku i ich naprawie (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 2187)

Na etapie analizowania zamierzenia, przy określaniu negatywnych oddziaływań uwzględniono wzajemne powiązania poszczególnych elementów środowiska oraz oddziaływania pośrednie wynikające z tych powiązań. Charakter przedmiotowego obszaru, a także rodzaj i zakres inwestycji będącej przedmiotem niniejszego opracowania pozwala na stwierdzenie, że nie przewiduje się na danym obszarze wystąpienia znaczącego skumulowanego oddziaływania.

Przedsięwzięcie nie zostanie zrealizowane na terenie zakładu o zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej o której mowa w rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 29 stycznia 2016 r. w sprawie rodzajów i ilości znajdujących się w zakładzie substancji niebezpiecznych, decydujących o zaliczeniu zakładu do zakładu o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (Dz. U. z 2016 r., poz. 138).

Rozwiązania projektowe planowanego obiektu uwzględniają zabezpieczenia przed skutkami potencjalnych zmian warunków klimatycznych i ewentualnego zabezpieczenia przed skutkami potencjalnych zmian warunków klimatycznych i ewentualnego wystąpienia zdarzeń ekstremalnych (takich jak np. fale upałów, długotrwałe susze, ekstremalne opady, gwałtowne burze i wiatry, fale chłodu i intensywne opady śniegu, zamarzanie i odmrażanie).

Inwestycja nie będzie powodowała emisji substancji i energii do środowiska. Przedsięwzięcie nie wymaga przeprowadzenia postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na poszczególne elementy przyrodnicze na podstawie art. 104 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 2373 ze zm.).

Teren lokalizacji zamierzenia jest położony w obszarze, dla którego obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie ulic: Strobanda, Watzenrodego i Ugory w Toruniu, zatwierdzonego uchwałą Nr 807/18 Rady Miasta Torunia z dnia 22 lutego 2018 r. (publ. Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z dnia 2 marca 2018 r., poz. 1012). Planowane przedsięwzięcie jest zgodne z funkcją określoną dla danego terenu.

Na podstawie analizy złożonej dokumentacji wraz z uzupełnieniami oraz po uzyskaniu opinii: Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Toruniu i Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Gdańsku, Zarządu Zlewni w Toruniu zgodnie z art. 84 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 (Dz. U. z 2021 r., poz. 247 ze zm.), organ administracji publicznej stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko dla projektowanego przedsięwzięcia.

Mając powyższe na względzie, zgodnie z art. 85 ust. 2 pkt 2, organ administracji publicznej wydaje decyzję stwierdzającą brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko - orzeczono jak w sentencji.

Pouczenie

Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach wiąże organ wydający decyzję, o której mowa w art. 72 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.

Niniejszą decyzję dołącza się do wniosku o wydanie jednej z decyzji wymienionych w art. 72 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 ze zm.). **Wniosek ten powinien być złożony przed upływem sześciu lat od dnia, w którym decyzja ta stała się ostateczna.**

Od decyzji niniejszej służy stronie prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Toruniu za pośrednictwem Prezydenta Miasta Torunia w terminie 14 dni licząc od dnia jej doręczenia.

.....
(pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej do wydania decyzji)

.....
(okrągła pieczęć)

Załączniki:

1. Załącznik nr 1 – charakterystyka przedsięwzięcia zgodnie z art. 82 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 (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 2373 ze zm.)

Otrzymują:

1. Pres Burdach i Wspólnicy Sp. j., ul. Broniewskiego 4/107 - Toruń
2. Strony postępowania informowane obwieszczeniem
3. a/a sprawę w Wydziale Architektury i Budownictwa UMT przy ul. Grudziądzkiej 126B prowadzi Aleksandra Góra tel. 056 6118421, pokój 303 (III piętro)

Do wiadomości:

1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Bydgoszczy, ul. Dworcowa 81, 85-009 Bydgoszcz
2. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny, ul. Szosa Bydgoska 1 – Toruń
3. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Toruniu, ul. Popiełuszki 3 - Toruń

Charakterystyka przedsięwzięcia

Przedmiotem inwestycji jest budowa czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych, 3-kondygnacyjnych z garażami podziemnymi oraz infrastrukturą techniczną. Inwestycja zlokalizowana zostanie na działkach o nr: 120/1, 120/2, 120/3, 120/4, 120/5, 120/6, 120/7, 120/8, 120/9, 120/10, 120/11, 120/12 w obrębie 30 przy ul. Heweliusza i ul. Keplera. Przedmiotowy teren obejmuje obszar o łącznej powierzchni około 1,4695ha.

Budynki zostaną wykonane w konstrukcji tradycyjnej – murowanej i żelbetowej. Projektowane budynki będą posiadały 3 kondygnacje (wysokość ok. 13 m).

Kolejność realizacja poszczególnych prac przedstawiać się będzie następująco:

- wykop pod fundamenty projektowanych budynków,
- budowa przyłączy i sieci wod-kan, kanalizacji deszczowej, elektroenergetycznej, c.o.,
- budowa fundamentów,
- budowa budynków (ścian, słupów i stropów),
- montaż wewnętrznych instalacji elektrycznych silno- i słaboprądowych,
- wykończenie wewnętrzne,
- montaż okien,
- budowa wjazdów, dróg wewnętrznych i chodników,
- budowa zjazdów,
- budowa ogrodzenia działki (opcjonalnie),
- wykonanie okładzin elewacyjnych,
- malowanie elewacji oraz montaż okładzin elewacyjnych,
- obsianie terenów zielonych trawą i nasadzenie zieleni ozdobnej.

W wariantcie przyjętym do realizacji, Inwestor planuje wybudowanie 4 budynków o łącznej powierzchni zabudowy około 5670,71 m², a w nich maksymalnie 268 mieszkań. Powierzchnia terenów utwardzonych wyniesie około 2411,16 m². Planuje się budowę 214 miejsc postojowych w garażach oraz 160 miejsc postojowych na terenie – w tym 25 na terenie inwestycji a 135 przed wjazdem na teren osiedla. Łączna powierzchnia garaży, parkingów i towarzyszącej infrastruktury wynosi około 9000 m².

Podczas realizacji oraz eksploatacji przedsięwzięcia, woda pobierana będzie z miejskiej sieci wodociągowej.

Ścieki bytowe, powstające podczas użytkowania zamierzenia przewiduje się odprowadzać do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej.

Przedsięwzięcie nie będzie się wiązać z generowaniem ścieków przemysłowych.

Wody opadowe i roztopowe z powierzchni utwardzonych zostaną skierowane do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, po uprzednim podczyszczeniu w separatorze substancji ropopochodnych. Wody opadowe z powierzchni dachów, które nie będą narażone na zanieczyszczenie mogą być odprowadzane bezpośrednio do gruntu.

Budynki ogrzewane będą z miejskiej sieci ciepłowniczej.