
KARTA INFORMACYJNA PRZEDSIĘWZIĘCIA

BUDOWA ZESPOŁU OBIEKTÓW MIESZKANIOWYCH PRZY UL. SADOWEJ W ELBLĄGU

Inwestor:

Sklep firmowy Włodzimierz Powązka
ul. Narutowicza 22
06-500 Mława

Opracowanie dokumentacji:

Kancelaria Prawno-Konsultingowa „LEX PROCURA”
ul. Mikołaja Kopernika Nr 3, 82-220 Stare Pole, PL
www.lexprocura.pl

Merytoryczny nadzór nad opracowaniem:

dr inż. Andrzej R. Reindl
audytor wiodący systemu zarządzania wg. ISO 14001 oraz ISO 18001
kwalfikacje w zakresie gospodarowania odpadami z listy Marszałka Woj. Pomorskiego



AP/600-1/08/2014

Kancelaria Prawno-Konsultingowa
„LEX PROCURA”

ul. Mikołaja Kopernika Nr 3
82-220 Stare Pole, PL
NIP 579-193-13-86

Tel.: +48 506-042-000
http:// www.lexprocura.pl

KARTA INFORMACYJNA PRZEDSIĘWZIĘCIA

BUDOWA ZESPOŁU OBIEKTÓW MIESZKANIOWYCH
PRZY UL. SADOWEJ W ELBLĄGU

1. OZNACZENIE WNIOSKODAWCY

Projektowane zamierzenie inwestycyjne planowane jest przez

Sklep firmowy Włodzimierz Powązka
Z siedzibą przy ul. Narutowicza 22 w Mławie (kod pocztowy 06-500),
NIP: 569-155-78-53 oraz REGON: 130347071

Dane teleadresowe:

Adres korespondencyjny: ul. Narutowicza 22, Mława

2. OSOBA DO KONTAKTU

Do udzielania informacji oraz roboczych kontaktów z organem prowadzącym postępowanie upoważniony jest:

Krzysztof Hoffmann - pełnomocnik
ul. Słoneczna 24/2
82-300 Elbląg
Tel.: (55) 232-41-70
Fax: (55) 232-41-70
e-mail: ah@elblag.com.pl

Przy wniosku o wydanie decyzji:

Oryginał pełnomocnictwa wraz z opłatą skarbową przy wniosku o wydanie decyzji

3. LOKALIZACJA INWESTYCJI

Planowana inwestycja związana z posadowieniem obiektów mieszkaniowych wraz z infrastrukturą techniczną zostanie zrealizowana w granicach Miasta Elbląg przy ul. Sadowej. Inwestycja planowana jest na działkach w ewidencji gruntów opisanych pod nr 848/4.

Analizując lokalizację inwestycji pod względem przyrodniczo krajobrazowym należy wskazać, iż planowana jest ona w południowej części Miasta Elbląg przy ul. Sadowej. Na południe od terenu zainwestowania znajdują się tereny kolejowe oraz szlak komunikacyjny wiodący przez Al. Grunwaldzką. Na północy i zachodzie od inwestycji znajdują się obiekty zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej. Od wschodu zamierzenie inwestycyjne otaczają tereny nieużytków. Obecnie na terenie tym znajdują się obiekty budowlane związane z ogrodnictwem.



AP/600-1/08/2014

Kancelaria Prawno-Konsultingowa
„LEX PROCURA”

ul. Mikołaja Kopernika Nr 3
82-220 Stare Pole, PL
NIP 579-193-13-86

Tel.: +48 506-042-000
http:// www.lexprocura.pl

KARTA INFORMACYJNA PRZEDSIĘWZIĘCIA

BUDOWA ZESPOŁU OBIEKTÓW MIESZKANIOWYCH
PRZY UL. SADOWEJ W ELBLĄGU

Analizując omawiany teren z punktu widzenia ochrony zasobów przyrody należy wskazać, iż najbliższym położonym rezerwatem przyrody jest oddalony około 2.3 km rezerwat Jezioro Drużno. W dalszej odległości znajdują się Rezerваты: Zatoka Elbląska (8,1 km), Buki Wysoczyzny Elbląskiej (14,4 km) oraz Ujście Nogatu (15,0 km). Najbliższym położonym względem analizowanego terenu Parkiem Krajobrazowym jest Park Krajobrazowy Wysoczyzny Elbląskiej oddalony ok. 2.6 km w linii prostej od inwestycji. Pozostałe formy chronionej przyrody oraz ich odległość od działki planowanej do zainwestowania przedstawiono poniżej:

- **Użytek ekologiczny**
 - Troyl 9.10 km
 - Polder Jagodno II 9.69 km
 - Polder Jagodno 10.38 km
- **Obszary chronionego krajobrazu**
 - Wysoczyzny Elbląskiej - Zachód 0.84 km
 - Jeziora Drużno 1.90 km
 - Wysoczyzny Elbląskiej - Wschód 5.45 km
 - Rzeki Nogat (woj. warm.-maz.) 8.06 km
 - Rzeki Nogat (woj. pomorskie) 8.17 km
 - Rzeki Baudy 11.27 km
 - Kanału Elbląskiego 13.03 km
 - Rzeki Szkarpawy 13.61 km
 - Rzeki Dzierzgoń (woj. warm.-maz.) 14.66 km
- **Zespoły przyrodniczo-krajobrazowe**
 - Jar Starych Dębów 25.40 km
- **Natura 2000 Obszary specjalnej ochrony**
 - Jezioro Drużno PLB280013 1.78 km
 - Zalew Wiślany PLB280010 8.14 km
 - Dolina Pasłęki PLB280002 27.35 km
- **Natura 2000 Specjalne obszary ochrony**
 - Ostoja Drużno PLH280028 2.30 km
 - Zalew Wiślany i Mierzeja Wiśl. PLH280007 8.14 km
 - Doliny Erozyjne Wys. Elbl. PLH280029 10.77 km
 - Murawy koło Pasłęki PLH280031 18.37 km
 - Rzeka Pasłęka PLH280006 29.36 km

Do niniejszego punktu załączono:

1. Mapy poglądowe lokalizacji inwestycji na tle obszarów chronionych



AP/600-1/08/2014

Kancelaria Prawno-Konsultingowa
„LEX PROCURA”

ul. Mikołaja Kopernika Nr 3
82-220 Stare Pole, PL
NIP 579-193-13-86

Tel.: +48 506-042-000
http:// www.lexprocura.pl

KARTA INFORMACYJNA PRZEDSIĘWZIĘCIA

BUDOWA ZESPOŁU OBIEKTÓW MIESZKANIOWYCH
PRZY UL. SĄDOWEJ W ELBLĄGU

4. OSOBA DO KONTAKTU

Do udzielania informacji oraz roboczych kontaktów z organem prowadzącym postępowanie upoważniony jest:

Krzysztof Hoffmann - pełnomocnik
ul. Słoneczna 24/2
82-300 Elbląg
Tel.: (55) 232-41-70
Fax: (55) 232-41-70
e-mail: ah@elblag.com.pl

Do niniejszego punktu załączono:

Oryginał pełnomocnictwa wraz z opłatą skarbową przy wniosku o wydanie decyzji

5. PRAWNO ADMINISTRACYJNE UWARUNKOWANIA REALIZACJI INWESTYCJI

Przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne polega na budowie domów mieszkalnych wielorodzinnych w zabudowie bliźniaczej jak również budowa infrastruktury związanej drogi dojazdowej, chodników i parkingów naziemnych i podziemnych dla podjazdów osobowych oraz terenów zieleni urządzonej. Całość zamierzenia inwestycyjnego utworzy zwarty nowoczesny kompleks zabudowy 4 i 5 kondygnacyjnej wraz z zielonymi terenami urządzonymi i infrastrukturą techniczną. W ramach inwestycji planowane jest przekształcenie 25 138 m² powierzchnia działki.

Przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne planowane jest do realizacji na obszarach nieobjętych ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz na obszarach nie objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w przepisach ustawy o

utworzenie garaży i parkingów na potrzeby użytkowania planowanej inwestycji. W ramach zadania inwestycyjnego planowane jest utworzenie powierzchni parkingowej i garażowej o łącznej powierzchni użytkowej około 14 500m², z czego ok. 8 700 m² hale garażowe pod budynkami mieszkalnymi, ok. 300 m² miejsca postojowe naziemne oraz 5 500 m² drogi dojazdowe związane z miejscami postojowymi naziemnymi. Mając powyższe na względzie przedsięwzięcie podlega pod przepisy § 3 ust. 1 pkt. 56 lit. B Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tj. Dz. U. 2016 nr 0 poz. 71).



AP/600-1/08/2014

Kancelaria Prawno-Konsultingowa
„LEX PROCURA”

ul. Mikołaja Kopernika Nr 3
82-220 Stare Pole, PL
NIP 579-193-13-86

Tel.: +48 506-042-000
http:// www.lexprocura.pl

KARTA INFORMACYJNA PRZEDSIĘWZIĘCIA

BUDOWA ZESPOŁU OBIEKTÓW MIESZKANIOWYCH
PRZY UL. SADOWEJ W ELBLĄGU

Wobec powyższego przedsięwzięcie takie kwalifikowane jest jako przedsięwzięcie mogące potencjalnie zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, dla którego przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko może być wymagane.

Ponieważ zachodzą tu przesłanki, o których mowa w art. 59 ust. 1 pkt. 2 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 (Dz. U. nr 199 poz. 1227 ze zm.) inwestor sformułował wniosek o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach przedkładając niniejszą Kartę Informacyjną Przedsięwzięcia.

Realizacja inwestycji wymagała będzie uzyskania decyzji, o której mowa w art. 72 ust. 1 pkt. 1 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko tj. decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

6. RODZAJ SKALA I USYTUOWANIE PRZEDSIĘWZIĘCIA

Planowane zamierzenie inwestycyjne polega na posadowieniu zespołu obiektów mieszkalnych 4 i 5 kondygnacyjnych jak również infrastruktury związanej tj.: drogi dojazdowej, chodników oraz garaży i parkingów jak również terenów zieleni urządzonej. W ramach inwestycji planowane jest posadowienie pięciu zespołu budynków. Schematyczne rozmieszczenie planowanej inwestycji na mapie sytuacyjnej przedstawiono w załączniku do niniejszego opracowania.

Obiekty budowlane realizowane będą jako cztero- i pięciokondygnacyjne

Bilans powierzchni planowanej inwestycji przedstawia się następująco:

- Budynki mieszkaniowe ok. 9 000 m²,
- Drogi, place, chodniki itp. o powierzchni ok. 9 200 m²,
- Tereny rekreacyjne ok. 2 000 m²,
- Tereny zieleni urządzonej ok. 4 930 m²

Łącznie teren pod budynkami wraz z zielenią w ogródkach wynosi ok. 25 138 m²

Całkowita powierzchnia zabudowy, tj. powierzchnia planowana do przekształcenia w wyniku inwestycji wyniesie ok 25 138 m².

Planowane do posadowienia obiekty mieszkaniowe wykonane zostaną z bloczków silikatowych. Ściany nośne z bloczków gr. 24 cm natomiast ściany działowe z bloczków o grubości 8 i 12 cm. Planowane stropy typu Filigran. Dach: stropodach niewentylowany kryty papą alt. drewniana więźba dachowa kryta dachówką ceramiczną.



AP/600-1/08/2014

Kancelaria Prawno-Konsultingowa
„LEX PROCURA”

ul. Mikołaja Kopernika Nr 3
82-220 Stare Pole, PL
NIP 579-193-13-86

Tel.: +48 506-042-000
http:// www.lexprocura.pl

KARTA INFORMACYJNA PRZEDSIĘWZIĘCIA

BUDOWA ZESPOŁU OBIEKTÓW MIESZKANIOWYCH
PRZY UL. SADOWEJ W ELBLĄGU

Do izolacji termicznej ścian planowany jest styropian gr. 20cm, natomiast do ścian fundamentowych polistyren ekstrudowany gr. 15cm. Posadzka piwnic ocieplona zostanie styropianem gr. 10cm, natomiast dach wełną mineralną grubości ok. 28cm. Stolarka okienna typu PVC.

Elewacja wykonana zostanie z tynków silikatowych na siatce w systemie „leka mokra”, tynk mozaikowy – cokół, balustrady: ze stali nierdzewnej (alt. ze stali czarnej malowanej) z wypełnieniem szkłem bezpiecznym.

Zagospodarowanie obszarów komunikacyjnych i dojazd (jezdnie, podjazdy, chodniki, place) wykonane zostaną z kostki betonowej.

W ramach inwestycji planowane jest podłączenie infrastruktury technicznej.

- energia elektryczna – z sieci miejskiej
- woda – z sieci miejskiej
- kanalizacja sanitarna – do sieci miejskiej,
- ciepło – z sieci miejskiej, w przypadku braku możliwości podłączenia planowana jest instalacja gazowa oraz ogrzewanie gazowe (indywidualne lub zbiorcze)
- kanalizacja deszczowa – powierzchniowo na teren przyległy alternatywnie do sieci miejskiej,

Wywóz i zagospodarowanie odpadów komunalnych wg obowiązującego w Elblągu systemu gospodarowania odpadami.

Przewiduje się realizację przedsięwzięcia w nowoczesnej architekturze z wykorzystaniem nowoczesnych technologii w budownictwie

Do niniejszego punktu załączono:

2. Mapy poglądowe lokalizacji inwestycji
3. Plan sytuacyjny rozmieszczenia obiektów w granicach działki inwestora
4. Zakres oddziaływania inwestycji oznaczony na mapie ewidencyjnej

7. OBSZARY PODLEGAJĄCE OCHRONIE NA PODSTAWIE USTAWY A DNIA 16 KWIETNIA 2004 R. O OCHRONIE PRZYRODY ZNAJDUJĄCE SIĘ W ZASIĘGU ZNACZACEGO ODDZIAŁYWANIA PRZEDSIĘWZIĘCIA

Inwestycja Planowana jest do realizacji poza terenami chronionymi w rozumieniu przepisów o ochronie przyrody. Najbliższymi względem inwestycji terenami chronionymi w ramach europejskiej sieci ochrony przyrody są:

▪ **Natura 2000 Obszary specjalnej ochrony**

- | | |
|----------------------------|---------|
| - Jezioro Drużno PLB280013 | 1.78 km |
| - Zalew Wiślany PLB280010 | 8.14 km |



AP/600-1/08/2014

Kancelaria Prawno-Konsultingowa
„LEX PROCURA”

ul. Mikołaja Kopernika Nr 3
82-220 Stare Pole, PL
NIP 579-193-13-86

Tel.: +48 506-042-000
http:// www.lexprocura.pl

KARTA INFORMACYJNA PRZEDSIĘWZIĘCIA

BUDOWA ZESPOŁU OBIEKTÓW MIESZKANIOWYCH
PRZY UL. SADOWEJ W ELBLĄGU

▪ Natura 2000 Specjalne obszary ochrony

- Ostoja Drużno PLH280028 2.30 km
- Zalew Wiślany i Mierzeja Wiśl. PLH280007 8.14 km

Na północ od planowanej inwestycji zlokalizowany jest obszar ochrony siedliskowej oraz obszar ochrony gatunkowej o nazwie: **Jeziro Drużno kod obszaru: PLB280013** oraz PLH280028. Jezioro Drużno jest również rezerwatem przyrody. Chroniony obszar to bardzo płytkie (ok. 0,8 m głębokości) eutroficzne jezioro, o daleko posuniętym procesie zarastania, o zabagnionych brzegach, z rozległymi trzcinowiskami i rozległymi płatami olsu. Bogata jest tu roślinność wodna zanurzona i pływająca, a przy brzegach szuwały. Poziom wody w jeziorze ulega silnym wahaniom, co jest wynikiem wahań poziomu wody w Zalewie Wiślanym, z którym ostoja łączy się poprzez rzekę Elbląg. Występuje tu co najmniej 18 gatunków ptaków z Załącznika I Dyrektywy Ptasiej i 7 gatunków z Polskiej Czerwonej Księgi. Na omawianym obszarze znajduje się rezerwat ornitologiczny o tej samej nazwie. Całkowita powierzchnia objęta ochroną to 3 175,8 ha, z czego 3 068,31 ha to teren rezerwatu. Obszar ten w całości znajduje się w zasięgu terytorialnym Nadleśnictwa Elbląg. Grunty ALP to 634,36 ha.

Na południe od zamierzonego podjęcia inwestycji zlokalizowany jest obszar podlegający ochronie w ramach sieci Natura 2000 o nazwie: **Zalew Wiślany i Mierzeja Wiślana, kod obszaru PLH280007**, który wykazuje powiązania również z obszarami PLB280002 oraz PLB280010. Powierzchnia tego obszaru stanowi 40862,6 ha. Ostoja Zalew Wiślany i Mierzeja Wiślana znajduje się w północno - wschodniej Polsce i obejmuje Zalew Wiślany wraz z Mierzeją Wiślaną oddzielającą go od Bałtyku wąskim pasem lądu. Zalew jest płytkim zbiornikiem o średniej głębokości 2,3 m. Do Zalewu uchodzi wiele rzek m.in. kilka ramion Wisły, Bauda oraz Pasłęka. Na jego brzegach rozciągają się szuwały o szerokości do kilkuset metrów. Zalew charakteryzuje się bogatą roślinnością zanurzoną oraz występowaniem rzadkich łąk podwodnych z kilkoma gatunkami ramienic. Na terenie Mierzei Wiślanej występują dobrze wykształcone pasy wydmy białych i szarych - siedlisk ważnych w skali Europy. Większość terenu Mierzei pokrywają acydofilne dąbrowy oraz bór nadmorski. Natomiast w obniżeniach terenu występują brzeziny bagienne i olsy oraz rzadziej torfowiska wysokie i przejściowe. Na terenie ostoi stwierdzono łącznie występowanie 18 rodzajów siedlisk cennych z europejskiego punktu widzenia, w tym trzy siedliska priorytetowe: nadmorskie wydmy szare, bory i lasy bagienne oraz pokrywające 65% powierzchni ostoi laguny. Flora ostoi wyróżnia się występowaniem wielu roślin naczyniowych rzadkich i zagrożonych w Polsce.

Na terenie ostoi znajduje się jedno z największych stanowisk mikołajka nadmorskiego na polskim wybrzeżu. Występuje tu również jedno z niewielu w Polsce stanowisk grzybieńczyka wodnego i duża populacja salwini pływającej. Spośród roślin cennych z europejskiego punktu widzenia rośnie tu Inica wonna -



AP/600-1/08/2014

Kancelaria Prawno-Konsultingowa
„LEX PROCURA”

ul. Mikołaja Kopernika Nr 3
82-220 Stare Pole, PL
NIP 579-193-13-86

Tel.: +48 506-042-000
http:// www.lexprocura.pl

KARTA INFORMACYJNA PRZEDSIĘWZIĘCIA

BUDOWA ZESPOŁU OBIEKTÓW MIESZKANIOWYCH
PRZY UL. SADOWEJ W ELBLĄGU

gatunek występujący jedynie na wydmach nadmorskich. Zalew Wiślany jest miejscem bytowania sześciu gatunków ryb ważnych dla zachowania europejskiej przyrody m.in. parposza, różanki i dwóch gatunków minogów. Obszar jest cenny ze względu na występowanie tu wielu gatunków ptaków wodno - błotnych. Obserwowane są tu są również regularnie foki szare - gatunek ważny w skali europejskiej.

Lokalizacja planowanej inwestycji ze względu na skalę oraz charakter emisji jak również jej lokalizacje w granicach zurbanizowanych miasta Elbląg nie będzie wywierała żadnych skutków dla znajdujących się w okolicy obszarów chronionych w ramach sieci Natura 2000. Otoczenie przedmiotowej instalacji stanowi rejon zurbanizowany, w którym dominują elementy infrastruktury mieszkaniowej miejskiej oraz zieleń urządzona. Brak jest w sąsiedztwie naturalnych zbiorowisk roślinnych. Elementy przyrody w krajobrazie w postaci nasadzeń drzew i krzewów mają pochodzenie antropogeniczne.

Do niniejszego punktu załączono:

1. Mapy poglądowe lokalizacji inwestycji na tle obszarów chronionych

8. POWIERZCHNI ZAJMOWANEJ NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE OBIEKTU BUDOWLANEGO ORAZ DOTYCHCZASOWYM SPOSOBIE ICH WYKORZYSTYWANIA I POKRYCIU NIERUCHOMOŚCI SZATĄ ROŚLINNĄ

Szczegółowe zestawienie powierzchni nieruchomości, na których planowana jest inwestycja przedstawiono poniżej:

- Działka nr 848/4.– 2,5138 ha

Planowana powierzchnia zabudowy:

- | | |
|---|----------------------------|
| ▪ Budynki mieszkaniowe | ok. 9 000 m ² , |
| ▪ Drogi, place, chodniki itp. o powierzchni | ok. 9 200 m ² , |
| ▪ Tereny rekreacyjne | ok. 2 000 m ² , |
| ▪ Tereny zieleni urządzonej | ok. 4 930 m ² |

Łącznie teren pod budynkami wraz z zielenią w ogródkach wynosi ok. 25 138 m²

Teren planowanej inwestycji zlokalizowany jest na terenie Miasta Elbląg, przy ul. Sadowej. Omawiany teren, w granicach planowanej lokalizacji zabudowany jest obiektem gospodarczym dawnego gospodarstwa ogrodniczego. Na omawianym terenie brak naturalnych formacji roślinnych czy innych cennych przyrodniczo stanowisk roślinnych. Na terenie posesji nie występują gatunki zwierząt, w tym ptaków, rzadkich bądź szczególnie cennych z wyjątkiem przedstawicieli pospolitych



AP/600-1/08/2014

Kancelaria Prawno-Konsultingowa
„LEX PROCURA”

ul. Mikołaja Kopernika Nr 3
82-220 Stare Pole, PL
NIP 579-193-13-86

Tel.: +48 506-042-000
http:// www.lexprocura.pl

KARTA INFORMACYJNA PRZEDSIĘWZIĘCIA

BUDOWA ZESPOŁU OBIEKTÓW MIESZKANIOWYCH
PRZY UL. SADOWEJ W ELBLĄGU

gatunków charakterystycznych dla terenów miejskich, które mogą okresowo zatrzymywać się bądź przelatywać przez teren działki planowanej do zainwestowania.

Wobec powyższego, planowana inwestycja realizowana w granicach miasta Elbląg nie będzie wpływała negatywnie na środowisko przyrodnicze. W zakresie planowanej inwestycji planowane jest przekształcenie działki bezpośrednio przy granicy z drogą miejską celem minimalizacji antropogenicznej ingerencji w środowisko naturalne.

9. RODZAJ TECHNOLOGII PRAC KONSTRUKCYJNO - BUDOWLANYCH

Planowana inwestycja związana z budową obiektów mieszkaniowych wraz z infrastrukturą związaną polega na przeprowadzeniu prac budowlanych. Wszystkie prace ziemne i budowlane wykonane zostaną przez firmę zewnętrzną, która w rozumieniu przepisów o odpadach będzie wytwórcą odpadów powstających podczas realizacji planowanego zamierzenia inwestycyjnego. Ponadto inwestor dokona ofertowego wyboru wykonawcy prac biorąc pod uwagę doświadczenie, posiadany sprzęt i urządzenia techniczne oraz kadrę pracowniczą niezbędne do zrealizowania zadania.

Prace budowlane, w szczególności prace ziemne, prowadzone będą z zachowaniem minimalizacji terenu i dotyczyły będą przekształcenia części działki bezpośrednio przylegającej do ul. Sadowej. Plac budowy będzie należycie zabezpieczony. Na etapie realizacji inwestycji powstanie zapotrzebowanie na energię elektryczną oraz wystąpi emisja hałasu oraz emisja produktów spalania paliwa silnikowego od maszyn pracujących na placu budowy. Jest to oddziaływanie chwilowe i występowało będzie tylko w porze dnia, ponieważ wnioskodawca nie planuje prowadzić prac budowlanych i wykończeniowych w porze nocy.

Zakres prac budowlanych będzie obejmował:

- Roboty ziemne
- Roboty fundamentowe i posadzkowe
- Roboty konstrukcyjno-montażowe
- Roboty instalacyjne
- Posadowienie infrastruktury drogowej (place, drogi, parkingi i chodniki).

ROBOTY ZIEMNE

Projektowana powierzchnia zabudowy w całości pokrywa się z terenem pozbawionym naturalnej warstwy humusu, lub innych nawierzchni biologicznie



AP/600-1/08/2014

Kancelaria Prawno-Konsultingowa
„LEX PROCURA”

ul. Mikołaja Kopernika Nr 3
82-220 Stare Pole, PL
NIP 579-193-13-86

Tel.: +48 506-042-000
http:// www.lexprocura.pl

KARTA INFORMACYJNA PRZEDSIĘWZIĘCIA

BUDOWA ZESPOŁU OBIEKTÓW MIESZKANIOWYCH
PRZY UL. SADOWEJ W ELBLĄGU

czynnych. Grunty pod projektowaną zabudową stanowią obecnie siedlisko roślin pospolitych i tych charakterystycznych dla terenów ruderalnych. Zatem nie występują potrzeby zabezpieczenia warstwy humusowej gleby. Łącznie ziemię z urobku po wykopach, projektuje się wykorzystać do wyrównania terenu wokół projektowanej inwestycji, bez potrzeby przemieszczania lub przewozu poza granice działki inwestora. Jeżeli jednak okaże się konieczne zagospodarowanie odpadów zostanie ono przeprowadzone zgodnie z aktualnymi przepisami o odpadach.

Przewiduje się wykonanie robót ziemnych przy stosowaniu specjalistycznego sprzętu (koparko-ładowarki). W ramach realizacji tego zadania wykorzystane zostaną również inne środki transportu samochodowego.

Zakres prac obejmował będzie:

- częściową niwelację terenu pod projektowaną zabudowę;
- wykopy fundamentowe

ROBOTY BUDOWLANE I MONTAŻOWE

Prace budowlane prowadzone będą technika murarska z wykorzystaniem bloczków silikatowych oraz innych gotowych materiałów komercyjnych stosowanych w pracach murarskich. Roboty montażowe ograniczają się do zainstalowanie okien, drzwi oraz poszyc dachowych i prowadzone będą bez potrzeby stosowania jakiegokolwiek sprzętu specjalistycznego.

ROBOTY INSTALACYJNE

Prace budowlane w zakresie instalacyjnym można podzielić na wewnętrzne i zewnętrzne.

Wśród instalacji wewnętrznych można wyszczególnić:

- wyposażenie budynków w wewnętrzną instalację kanalizacji, w celu odprowadzania ścieków;
- wyposażenie budynków w wewnętrzną instalację elektroenergetyczną w tym instalację zasilania gniazd wtykowych;
- wyposażenie budynków w instalacje wodną z wodociągu miejskiego;
- wyposażenie obiektów w instalację centralnego ogrzewania z sieci miejskiej lub instalację gazową z kotłownią wspólną lub indywidualnymi;
- odprowadzanie wód opadowych z połąci dachowych projektuje się zagospodarować w granicach działki inwestora zachowując naturalne uwarunkowania hydrologiczne w rejonie lokalizacji inwestycji. Opcjonalnie rozważa się skierowanie wód opadowych do miejskiej cieki kanalizacyjnej.

Wśród instalacji zewnętrznych można wyszczególnić:

- podłączenie instalacji wodociągowej i kanalizacji ściekowej do systemu miejskiego;
- budowa przyłącza do zewnętrznej sieci energetycznej;



AP/600-1/08/2014

Kancelaria Prawno-Konsultingowa
„LEX PROCURA”

ul. Mikołaja Kopernika Nr 3
82-220 Stare Pole, PL
NIP 579-193-13-86

Tel.: +48 506-042-000
http:// www.lexprocura.pl

KARTA INFORMACYJNA PRZEDSIĘWZIĘCIA

BUDOWA ZESPOŁU OBIEKTÓW MIESZKANIOWYCH
PRZY UL. SADOWEJ W ELBLĄGU

- przyłączenie budynków do ciekii ciepłowniczej, a w przypadku braku możliwości technicznych sieci gazowej

INFRASTRUKTURA DROGOWA

Planowana inwestycja związana jest również z posadowieniem infrastruktury komunikacyjnej: drogi, chodniki, place. Budowa tych obiektów wymagała będzie zastosowania warstwy gruntu stabilizowanego cementem o uziarnieniu ciągłym wg normy BN-68/8933-08. Podłoże gruntowe przed ułożeniem nawierzchni zostanie zagęszczane zgodnie z wymaganiami podanymi w normie BN-72/9832-02.

10. OPIS PRZEWIDYWANYCH SKUTKÓW DLA ŚRODOWISKA W PRZYPADKU NIEPODEJMOWANIA PRZEDSIĘWZIĘCIA

Niepodjęcie realizacji przedsięwzięcia nie będzie miało jakiegokolwiek wpływu na środowisko w stosunku do stanu istniejącego, gdyż w miejsce planowanych obiektów budowlanych, zapewne powstaną inne gdyż teren na którym planuje się realizację przedsięwzięcia, jest terenem atrakcyjnym pod względem inwestycyjnym.

11. OPIS ANALIZOWANYCH WARIANTÓW

Obowiązujące normy prawne nakazują, aby dla nowych przedsięwzięć mogących wymagać sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, przeprowadzić analizę wariantową przedsięwzięcia. Dokonanie tejże analizy ma wykazać, że wybrany sposób realizacji przedsięwzięcia będzie najmniej szkodliwy dla środowiska i najkorzystniejszy społecznie, jednocześnie eliminujący ewentualne konflikty społeczne.

Warianty rozwiązań, a co za tym idzie różne drogi realizacji pożądanego celu najkorzystniejszego z punktu widzenia przyrodniczego, społecznego i ekonomicznego powinna obejmować m.in. takie zagadnienia jak:

- Inne rozwiązania planistyczne,
- Inny produkt,
- Warianty lokalizacyjne,
- Technologia (produkcja, gospodarka wodno-ściekowa, gospodarka odpadami),
- Zagospodarowanie terenu,
- Wariant zerowy.

Niemniej jednak wybór jednego, preferowanego przez Inwestora wariantu powinien być dokonany przede wszystkim z uwzględnieniem zasad ochrony poszczególnych komponentów środowiska naturalnego.



AP/600-1/08/2014

Kancelaria Prawno-Konsultingowa
„LEX PROCURA”

ul. Mikołaja Kopernika Nr 3
82-220 Stare Pole, PL
NIP 579-193-13-86

Tel.: +48 506-042-000
http:// www.lexprocura.pl

KARTA INFORMACYJNA PRZEDSIĘWZIĘCIA

BUDOWA ZESPOŁU OBIEKTÓW MIESZKANIOWYCH
PRZY UL. SADOWEJ W ELBLĄGU

Opis wariantu proponowanego przez wnioskodawcę oraz racjonalnego wariantu alternatywnego wraz z uzasadnieniem ich wyboru.

Przyjęta przez wnioskodawcę technologia i zakres budowy zależne są od typu niezbędnych do wykonania prac, wynikających z profilu inwestycji i osiągnięcia jej opłacalności. Analizując planowane przedsięwzięcie brano pod uwagę możliwość wykorzystania terenu z jego zagospodarowaniem i dostępnością dojazdu. Lokalizacja przedsięwzięcia podyktowana była też warunkami technicznymi i technologicznymi (przyłącza mediów) jak i sprzyjającymi warunkami przyrodniczymi. Takie założenia lokalizacyjne wymagały pogodzenia założeń inwestycyjnych oraz wymogów ochrony środowiska z racjonalnym podejściem do zagadnienia. Z przedstawionego punktu widzenia analizowany wariant przedsięwzięcia, pod względem jego lokalizacji jest jak najbardziej prawidłowy i praktycznie bezdyskusyjny.

Przedsięwzięcie realizowane będzie w ramach istniejących struktur miejskich. Całość zamierzenia zostanie zlokalizowana na działce przyległej do ul. Sadowej.

Dokonując analizy wariantowej przedsięwzięcia brano pod uwagę:

- Wariant zerowy, polegający na niepodjęciu przedsięwzięcia,
- Realizację zabudowy mieszkaniowej w kształcie i formie planowanej przez inwestora,
- Budowę obiektów mieszkaniowych w dzielnicy przemysłowej Modrzewina.

Wariant zerowy został odrzucony, gdyż realizacja budowy obiektów jest konieczna dla rozwoju miast i regionu ale również z uwagi na zagospodarowanie terenów miejskich. Dlatego też nie brano pod uwagę pierwszego wariantu.

Wariant alternatywny ze względu na lokalizację w swoim zakresie obejmuje proponowany w wariantcie inwestycyjnym zakres działalności ze zmianą jego lokalizacji. Jako alternatywną lokalizację wybrana dzielnica Modrzewina. Jest to teren uzbrojony w niezbędne do realizacji i funkcjonowania zabudowy mieszkaniowej infrastruktury. Tym niemniej alternatywna lokalizacja wiąże się z bezpośrednim sąsiedztwem działalności produkcyjno-usługowej. Takie sąsiedztwo skutkuje negatywnymi dla ludzi oddziaływaniami oraz znaczącymi uciążliwościami. Dlatego też najskuteczniejszą lokalizacją z uwagi na uwarunkowania przyrodnicze oraz zagospodarowanie terenów przyległych ale także z uwagi na poprawę wizerunku nieużytkowanych terenów miejskich jest lokalizacja wskazana w wariantcie inwestycyjnym. Zatem wariant alternatywnej lokalizacji inwestycji został odrzucony.

Należy jednak nadmienić, że każda nowa inwestycja budzi zawsze zrozumiałe opory ludności, gdyż zmienia stan istniejący, do którego osoby zamieszkujące



AP/600-1/08/2014

Kancelaria Prawno-Konsultingowa
„LEX PROCURA”

ul. Mikołaja Kopernika Nr 3
82-220 Stare Pole, PL
NIP 579-193-13-86

Tel.: +48 506-042-000
http:// www.lexprocura.pl

KARTA INFORMACYJNA PRZEDSIĘWZIĘCIA

BUDOWA ZESPOŁU OBIEKTÓW MIESZKANIOWYCH
PRZY UL. SADOWEJ W ELBLĄGU

dany teren lub najbliższą okolicę były przyzwyczajone. Inwestycje o nieznanym przeznaczeniu, lub mające odmienny charakter od istniejących i na temat których obiegowe informacje nie zawsze są pozytywne budzą największy opór. Przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne cechuje zbieżne z sąsiednim zagospodarowanie terenu przez co nie powinna wpływać negatywnie na odbiór społeczny.

12. PRZEWIDYWANA ILOŚĆ WYKORZYSTYWANEJ WODY, SUROWCÓW, MATERIAŁÓW, PALIW ORAZ ENERGII

Biorąc pod uwagę charakterystykę planowanego do zrealizowania zamierzenia inwestycyjnego – budowa obiektów przemysłowych, przewiduje się zapotrzebowanie na materiały budowlano-konstrukcyjne. Do najważniejszych należy wymienić:

- Beton,
- Bloczki silikatowe,
- Piasek, żwir i cement oraz inne podsypki nawierzchni drogowych i chodników,
- Drewno oraz elementy dachu (dachówka lub papa),
- Elementy infrastruktury towarzyszącej (rurociągi, przewody),
- Okna, drzwi oraz ogrodzenia,
- Paliwa samochodowe oraz paliwa do maszyn budowlanych.

13. ROZWIĄZANIA CHRONIĄCE ŚRODOWISKO

W przypadku planowanego przedsięwzięcia w czasie realizacji prac budowlanych planowane są następujące rozwiązania techniczne i technologiczne zapewniające spełnienie wymagań najlepszej dostępnej techniki i gwarantujące osiągnięcie wysokiego poziomu ochrony środowiska jako całości:

Efektywne wykorzystanie wody

- prowadzenie bieżącej ewidencji i kontroli zużycia wody,
- prowadzenie na bieżąco przeglądów instalacji wodociągowej pozwalających na szybkie wykrycie ewentualnych nieszczelności,

Metody zapewnienia efektywnej gospodarki energetycznej oraz ochrony przed hałasem:

- stosowanie energooszczędnego oświetlenia,
- prowadzenie prac murarskich w trakcie dnia,



AP/600-1/08/2014

Kancelaria Prawno-Konsultingowa
„LEX PROCURA”

ul. Mikołaja Kopernika Nr 3
82-220 Stare Pole, PL
NIP 579-193-13-86

Tel.: +48 506-042-000
http:// www.lexprocura.pl

KARTA INFORMACYJNA PRZEDSIĘWZIĘCIA

BUDOWA ZESPOŁU OBIEKTÓW MIESZKANIOWYCH
PRZY UL. SADOWEJ W ELBLĄGU

- stosowanie urządzeń charakteryzujących się w czasie pracy niską emisją hałasu (sprawne maszyny budowlane) i ograniczenie ich pracy do pory „dnia” (godz. 6⁰⁰ – 22⁰⁰)

Metody efektywnej gospodarki odpadami:

- selektywne zbieranie odpadów
- magazynowanie odpadów w sposób bezpieczny dla gleby i wód podziemnych (szczelne podłoże, zadaszenie)
- przekazywanie odpadów firmom mającym pozwolenie na odbiór i transport odpadów
- monitoring gospodarki odpadami przez prowadzenie ich ewidencji zgodnej z unormowaniem prawnym w tym zakresie
- wszystkie magazynowane odpady zabezpieczone są przed dostępem osób postronnych.

Efektywność energetyczna

- inwestor rozważy zainstalowanie baterii solarnych

14. RODZAJ I PRZEWIDYWANA ILOŚĆ WPROWADZANYCH DO ŚRODOWISKA SUBSTANCJI LUB ENERGII

Jak zostało już powiedziane etap budowy, a zarazem inwestycja potencjalnie mogąca oddziaływać na środowisko, związana jest z wykonaniem zabudowy mieszkaniowej i związanej z nią infrastruktury technicznej. Poprzez zabudowanie terenów obecnie stanowiących nieużytki nastąpi przekształcenie funkcji terenu. Niemnie jednak realizowane będzie z zachowaniem minimalizacji terenu.

Jak podczas każdych prac budowlanych prowadzone działania na etapie budowy generowały będą zanieczyszczenia pochodzące z produktów spalania paliwa silnikowego w maszynach budowlanych oraz hałas. Jak już zostało powiedziane wielkość i skala emisji w funkcji okresowości oddziaływać nie będzie miała znaczącego wpływu na środowisko naturalne.

Wśród produktów spalania paliwa emitowanych z maszyn budowlanych (ryc. 1) należy wyszczególnić azot i tlenki azotu, dwutlenek węgla, parę wodną, argon, węglowodory aromatyczne (WWA), tlenek węgla oraz tlen i cząstki stałe.



AP/600-1/08/2014

Kancelaria Prawno-Konsultingowa
„LEX PROCURA”

ul. Mikołaja Kopernika Nr 3
82-220 Stare Pole, PL
NIP 579-193-13-86

Tel.: +48 506-042-000
http:// www.lexprocura.pl

KARTA INFORMACYJNA PRZEDSIĘWZIĘCIA

BUDOWA ZESPOŁU OBIEKTÓW MIESZKANIOWYCH
PRZY UL. SADOWEJ W ELBLĄGU



Ryc. 1 Skład spalin z silników samochodowych (Na podstawie: Analiza składu spalin silników samochodowych. Kompendium wiedzy praktycznej. Inter-Cars, 2008)

W przypadku planowanego przedsięwzięcia oddziaływania związane z użytkowaniem planowanej inwestycji dotyczą funkcjonowania ludzi w swoich gospodarstwach domowych. Zatem zakres oddziaływań obejmował będzie emisję ścieków komunalnych i wód opadowych oraz odpadów o charakterze komunalnych. W przypadku braku możliwości podłączenia inwestycji do sieci ciepłowniczej planowane jest doprowadzenie instalacji gazowej i zainstalowanie zbiorczej lub indywidualnych kotłowni.

Gospodarowanie odpadami wytwarzanymi w gospodarstwach domowych prowadzone będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami i obejmować będzie: segregację wytwarzanych odpadów, gromadzenie i przechowywanie odpadów selektywnie w miejscach do tego przeznaczonych i oznakowanych; oraz usuwanie, odzysk lub unieszkodliwianie odpadów przez firmy posiadające odpowiednie zezwolenia na prowadzenie tego typu działalności.

Szacunkowo jedna osoba produkuje ok. 60 l odpadów miesięcznie tym niemniej ilość i rodzaje wytwarzanych odpadów w gospodarstwach domowych zależne są od statusu społecznego i zamożności mieszkańców. Jak wynika z danych Krajowego programu gospodarki odpadami (wydany w 2010 r.) największy udział w strumieniu odpadów komunalnych mają odpady ogrodowe i kuchenne (28,9%) a dalej papier i tektura (19,1%) oraz tworzywa sztuczne (15,1%), które objętościowo zajmują znaczną część strumienia odpadów. Szczegółowe wskazanie rodzajów poszczególnych odpadów w strumieniu odpadów komunalnych w dużych miastach przedstawiono na ryc. 2



AP/600-1/08/2014

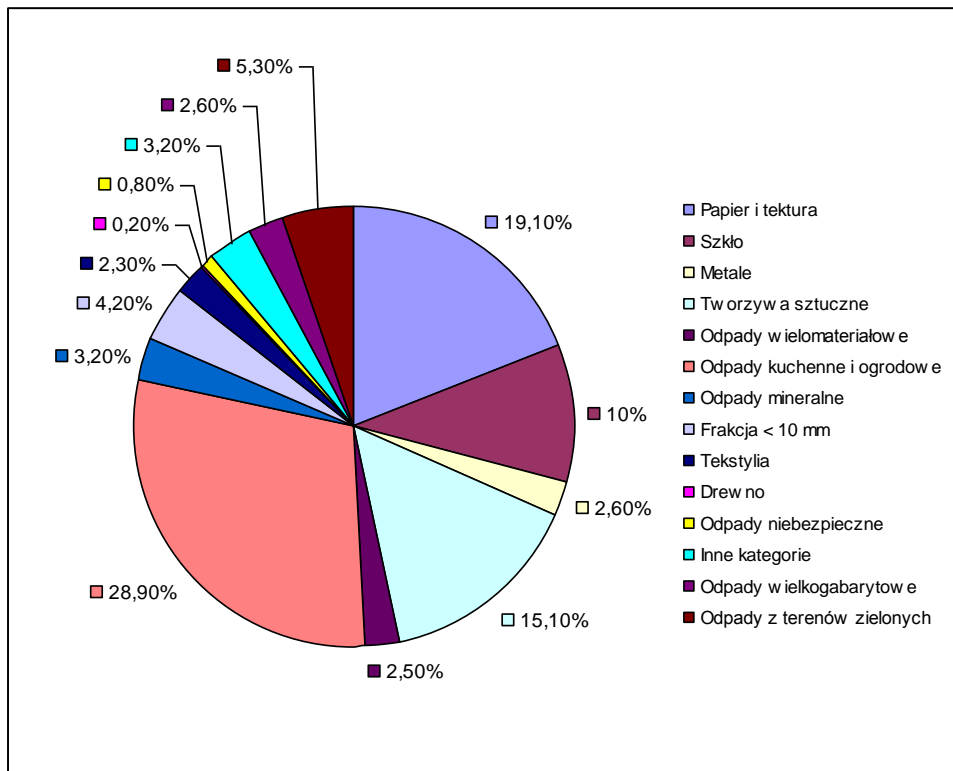
Kancelaria Prawno-Konsultingowa
„LEX PROCURA”

ul. Mikołaja Kopernika Nr 3
82-220 Stare Pole, PL
NIP 579-193-13-86

Tel.: +48 506-042-000
http:// www.lexprocura.pl

KARTA INFORMACYJNA PRZEDSIĘWZIĘCIA

BUDOWA ZESPOŁU OBIEKTÓW MIESZKANIOWYCH
PRZY UL. SĄDOWEJ W ELBLĄGU



Ryc. 2 Skład odpadów komunalnych z dużych miast (Na podstawie: Krajowego programu gospodarki odpadami, Warszawa 2010)

Nieodzownym elementem oddziaływania na środowisko zabudowy mieszkaniowej jest generowanie ścieków. W związku z planowaną inwestycją powstaną ścieki opadowe, które planuje się wykorzystać w granicach działki inwestora. Wody opadowe z dachów mogłyby swobodnie odpływać na tereny zieleni przyległej. Rozwiązanie to nie zakłuci warunków hydrologicznych na omawianym terenie.

Ponadto w związku z funkcjonowaniem zabudowy mieszkaniowej powstaną ścieki komunalne. Jednostkowa ilość ścieków odprowadzana z gospodarstwa domowego wynosi ok. 100-150 l na mieszkańca na dobę - dla gospodarstw zasilanych w wodę wodociągową i z wysokim standardem wyposażenia sanitarnego. Podane wartości odnoszą się do średniego zużycia wody w ciągu doby.

Dobowa ilość ścieków powstaje w gospodarstwie domowym podczas różnych czynności. Maksymalny ilościowy rozbiór wody przedstawia się następująco:

- 20 l Gotowanie potraw oraz zmywanie naczyń
- 54 l Utrzymanie higieny osobistej
- 19 l Pranie
- 57 l Spłukiwanie w.c.



AP/600-1/08/2014

Kancelaria Prawno-Konsultingowa
„LEX PROCURA”

ul. Mikołaja Kopernika Nr 3
82-220 Stare Pole, PL
NIP 579-193-13-86

Tel.: +48 506-042-000
http:// www.lexprocura.pl

KARTA INFORMACYJNA PRZEDSIĘWZIĘCIA

BUDOWA ZESPOŁU OBIEKTÓW MIESZKANIOWYCH
PRZY UL. SADOWEJ W ELBLĄGU

Średni skład jakościowy ścieków komunalnych (na podstawie danych B. Chmiel i A. Lesiuk w Oczyszczanie ścieków, 2008) przedstawia się następująco:

- Temperatura 5 ÷ 25 oC
- Odczyn 6,5 ÷ 9 pH
- Zawiesina do 300 mg/dm³
- BZT₅ 150 ÷ 700 mgO₂/dm³
- ChZT_{Cr} 250 ÷ 1000 mgO₂/dm³
- OWO 60 ÷ 275 mgC/dm³

Wskazniki eutroficzne

- Azot ogólny 10 ÷ 100 mgN/dm³
- Azot amonowy 7 ÷ 50 mg N/dm³
- Azot azotanowy 0 ÷ 0,5 mgNdm³
- Fosforany 5 ÷ 20 mgPO₄/dm³

Przedziały zmienności składu ścieków komunalnych określone na podstawie badań przeprowadzonych w Polsce (na podstawie danych B. Chmiel i A. Lesiuk w Oczyszczanie ścieków, 2008) przedstawiają się następująco:

- BZT 21 - 1480 gO /m³
- Zawiesiny ogólne 4 - 1708 g/m³
- Azot ogólny 5.4 - 127,9 g N/m³
- Azot amonowy 0.5 - 90 g N/m³
- Fosfor ogólny 0,9 - 19,7 g P/m³

W przypadku kiedy zaopatrzenie w ciepło realizowane będzie z sieci miejskiej inwestycja w fazie eksploatacji nie będzie powodowała emisji. Tym niemniej opcjonalnie dopuszcza się doprowadzenie gazu ziemnego i zainstalowanie kotłowni gazowej wspólnej lub kotłowni indywidualnych.

Gospodarstwa domowe zużywają około 28% krajowej rocznej konsumpcji gazu, co w wartościach bezwzględnych stanowi około 3,9 mld m³. Jak wynika z danych literaturowych wielkość zużycia gazu przypadającą na jednego mieszkańca korzystającego z sieci gazowej wynosi od zaledwie 34,8 m³ do 138,5 m³/osobę. Zmienność tego wskaźnika wynosi aż 400% (na podstawie: Kaliski M., Sikora S., Szurlej A., Janusz P. Wykorzystanie gazu ziemnego w gospodarstwach domowych w Polsce Nafta-Gaz, 2011). Na podstawie wytycznych KOBIZE (2013) dla gazu ziemnego określono niżej wskazane wskaźniki emisji wyrażone w gramach na metr sześcienny zużytego gazu ziemnego [g/m³] dla:

- tlenków siarki (SO_x/SO₂),
- tlenków azotu (NO_x/NO₂),
- tlenku węgla (CO),
- dwutlenku węgla (CO₂),
- pyłu zawieszzonego całkowitego (TSP).



AP/600-1/08/2014

Kancelaria Prawno-Konsultingowa
„LEX PROCURA”

ul. Mikołaja Kopernika Nr 3
82-220 Stare Pole, PL
NIP 579-193-13-86

Tel.: +48 506-042-000
http:// www.lexprocura.pl

KARTA INFORMACYJNA PRZEDSIĘWZIĘCIA

BUDOWA ZESPOŁU OBIEKTÓW MIESZKANIOWYCH
PRZY UL. SADOWEJ W ELBLĄGU

Ustalenie przewidywanych wartości emisji jest ściśle zależne od ilości zużywanego paliwa, co w przypadku gospodarstw domowych jest utrudnione.

15. MOŻLIWE TRANSGRANICZNE ODDZIAŁYWANIE NA ŚRODOWISKO

Najbliższa lądowa granica to granica Polski z Federacją Rosyjską, przebiegająca na Mierzei Wiślanej, w odległości ok. 37 km od przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego. Charakter emisji zarówno w fazie budowy jak i użytkowania skłania do stwierdzenia, iż zasięg oddziaływania emisji z terenu planowanej inwestycji ogranicza się do terenów, do których inwestor posiada tytuł prawny. Nie stwierdza się oddziaływania transgranicznego substancji emitowanych z analizowanej inwestycji.