

Olsztyn, dnia 22 maja 2026 r.

SD.6220.54.2025.MZ

DECYZJA o środowiskowych uwarunkowaniach

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. *Kodeks postępowania administracyjnego* (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 1691) – dalej zwanym *Kpa*, w związku z art. 71 ust. 2 pkt 2, art. 75 ust. 1 pkt 4, art. 84, art. 85 ust. 1 i 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 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.), dalej zwanej *ustawą ooś*, a także § 3 ust. 1 pkt 58 lit. b w związku z § 3 ust. 2 pkt 2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. *w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko* (Dz.U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku spółki „MAS-BUD” Stawarczyk Spółka Jawna z siedzibą przy ul. Sucharskiego 4 lok. D, 10-693 Olsztyn, reprezentowanej przez Pełnomocnik Panią Anitę Świat działającą na mocy Pełnomocnictwa udzielonego w dniu 26 sierpnia 2025 r. przez Pana Marcina Stawarczyka – współwłaściciela spółki

orzekam

I. Stwierdzić brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na:

„budowie parkingów i garaży podziemnych, wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, w ramach projektu o nazwie *Budowa dziewięciu budynków mieszkalnych przy ul. Bukowskiego / Lewandowskiego w Olsztynie, na działce nr 41/14 obr. 0160 M. Olsztyn*”

II. Wskazać:

Istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia:

- 1) Zapewnienie odpowiedniej organizacji robót i zaplecza oraz bazy sprzętowej i materiałowej, aby nie stanowiły zagrożenia przedostawania się zanieczyszczeń/wycieków do środowiska. W szczególności uwzględnić należy zabezpieczenie podłoża przed możliwością przenikania zanieczyszczeń do środowiska gruntowo-wodnego (w tym substancjami ropopochodnymi).
- 2) Miejsce prowadzenia prac należy oznakować i zabezpieczyć przed przypadkowym dostępem osób postronnych.
- 3) Prowadzenie prac budowlanych wyłącznie w porze dnia (tj. od 6:00 do 22:00), z ograniczaniem prac uciążliwych akustycznie po godzinie 18:00.
- 4) Pojazdy, sprzęt, maszyny i urządzenia stosowane przy realizacji przedsięwzięcia muszą być sprawne technicznie i użytkowane w odpowiedni sposób celem uniemożliwienia wycieku produktów ropopochodnych do gruntu czy nienormatywnej emisji spalin, ale również nadmiernej emisji hałasu.
- 5) Eliminowanie jednoczesnej pracy źródeł hałasu o mocach akustycznych powyżej 90 dB.
- 6) Utrzymywać reżim technologiczny, prace prowadzić zgodnie ze sztuką budowlaną, kontrolować jakość wykonywanych robót oraz bezpieczeństwo i higienę pracy.
- 7) Tankowanie i uzupełnianie paliwem pojazdów ciężarowych i pozostałych pojazdów prowadzić poza terenem robót, natomiast w przypadku maszyn i urządzeń budowlanych uzupełniając je paliwem należy dane miejsce wyposażyć w bezpieczną szczelną powierzchnię bądź wykorzystać maty absorbujące potencjalne wycieki.

- 8) Na czas realizacji inwestycji ścieki bytowo-socjalne odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych np. przewoźnych sanitariatów, zbiorniki systematycznie opróżniać przez uprawnione podmioty – wywóz do oczyszczalni ścieków (nie dopuszczać do ich przepełnienia) lub podłączyć zaplecze sanitarne budowy do miejskiej kanalizacji sanitarnej.
- 9) W przypadku konieczności trwałego odwadniania wykopów budowlanych – dokonać zgłoszenia wodnoprawnego. Natomiast w przypadku konieczności trwałego odwadniania wykopów budowlanych i odprowadzania do wód i w granicach administracyjnych miasta należy uzyskać pozwolenie wodnoprawne. Ponadto na wykonanie urządzeń wodnych – igłofiltrów należy uzyskać pozwolenie wodnoprawne.
- 10) Dla planowanego przedsięwzięcia należy zaprojektować i uwzględnić w dokumentacji projektowej system retencji wód opadowych i roztopowych, dostosowany do lokalnych warunków gruntowo-wodnych oraz istniejącej infrastruktury technicznej. System ten powinien:
 - umożliwiać retencjonowanie wód opadowych w sposób ograniczający spływ powierzchniowy i przeciążenie istniejących sieci kanalizacji deszczowej,
 - uwzględniać zastosowanie rozwiązań zwiększających infiltrację oraz opóźnienie odpływu (np. zbiorniki retencyjne, ogrody deszczowe, nawierzchnie przepuszczalne, studnie chłonne, rowy infiltracyjne),
 - być wyposażony w elementy umożliwiające stopniowe odprowadzanie wód deszczowych do gruntu lub sieci kanalizacyjnej w sposób kontrolowany,
 - zapewniać możliwość wykorzystania zgromadzonej wody do celów gospodarczych na terenie inwestycji (np. podlewanie zieleni),
 - system retencji powinien być dostosowany do łącznej powierzchni utwardzonej (obejmującej m.in. powierzchnie dróg wewnętrznych, chodników, zjazdów indywidualnych, miejsc postojowych oraz placów gospodarczych),
 - przy projektowaniu systemu retencji należy kierować się zasadami zrównoważonego zarządzania wodami opadowymi oraz aktualnymi wytycznymi i normami technicznymi, z uwzględnieniem istniejącej infrastruktury technicznej i ukształtowania terenu.
- 11) W okresach niekorzystnych warunków atmosferycznych, takich jak wysokie temperatury i susza, plac budowy należy utrzymywać w stanie ograniczającym pylenie (pyły mineralne) poprzez np. regularne zraszanie, minimalizowanie wysokości zrzutu materiałów sypkich, przewidzieć zastosowanie pełnego ogrodzenia placu budowy z zastosowaniem zabezpieczenia w postaci siatki przeciwwiatrowej lub geowłókniny montowanej na ogrodzeniu, szczególnie od strony terenów zabudowy mieszkaniowej.
- 12) Przykrywanie plandekami przyzmu materiałów pyłących oraz zabezpieczanie materiałów sypkich transportowanych z terenu budowy przed ich rozwiewaniem.
- 13) Regularne usuwanie błota i piasku, powstałych w związku z realizacją inwestycji, z dojazdowych dróg publicznych.
- 14) Zapewnienie właściwego gospodarowania odpadami wytwarzanymi w czasie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia, w tym minimalizowanie ich ilości, składowanie selektywne w wydzielonych i przystosowanych miejscach, w specjalnie do tego przeznaczonych pojemnikach i kontenerach, w warunkach zabezpieczających przed przedostawaniem się do środowiska substancji szkodliwych oraz zapewnienie ich sprawnego odbioru lub ponownego wykorzystania zgodnie z przepisami w zakresie gospodarki odpadami.
- 15) Masy ziemne z wykopów wykorzystać maksymalnie do niwelacji terenu przedsięwzięcia.
- 16) Nadwyżkę wytworzonych mas ziemnych czyli odpady – gleba, ziemia, w tym kamienie oraz pozostałe wytwarzane odpady przekazywać uprawnionym odbiorcom, zgodnie z przepisami ustawy o *odpadach*. Prowadzić dokumentację potwierdzającą sposób gospodarowania wytworzonymi odpadami.
- 17) W trakcie realizacji inwestycji przewidzieć zastosowanie środków mających na celu ochronę zieleni istniejącej, zarówno na terenie objętym inwestycją, jak i w jego bezpośrednim sąsiedztwie.
- 18) Wycinkę drzew i krzewów przeprowadzić poza okresem lęgowym ptaków, tj. od 1 września do końca lutego.

- 19) Drzewa przeznaczone do zachowania (adaptowane) odpowiednio zabezpieczyć przed uszkodzeniami mechanicznymi poprzez osłonięcie pni, np. przy użyciu odeskowania. Szczególną uwagę zwrócić również na ochronę systemów korzeniowych, w tym zabezpieczyć odkryte korzenie przed przesuszeniem, a gałęzie i konary narażone na uszkodzenia w trakcie prowadzenia robót odpowiednio podwiązać lub zabezpieczyć w inny sposób, minimalizujący ryzyko ich uszkodzenia.
- 20) Prowadzić regularną kontrolę wykopów budowlanych pod kątem obecności zwierząt, takich jak drobne ssaki, gady czy płazy, a w przypadku stwierdzenia ich obecności bezpiecznie przenieść poza teren robót, w miejsce zapewniające odpowiednie warunki środowiskowe w celu ograniczenia ryzyka ich śmierci bądź uszkodzenia naturalnych siedlisk.
- 21) Po zakończeniu prac budowlanych, miejsca wykorzystywane tymczasowo w trakcie realizacji przedsięwzięcia należy uporządkować i przywrócić do stanu pierwotnego.

Wszystkie wskazane w niniejszej decyzji warunki uwzględniają potencjalny, określony przez inwestora, wzrost wartości opisujących przedmiotowe przedsięwzięcie do 15%.

III. Ustalić charakterystykę planowanego przedsięwzięcia zawartą w załączniku nr 1 do niniejszej decyzji, stanowiącym jej integralną część.

Uzasadnienie

W dniu 26 listopada 2025 r. spółka „MAS-BUD” Stawarczyk Spółka Jawna, ul. Sucharskiego 4 lok. D, 10-693 Olsztyn, reprezentowana przez Pełnomocnik Panią Anitę Świat działającą na mocy Pełnomocnictwa udzielonego w dniu 26 sierpnia 2025 r. przez Pana Marcina Stawarczyka – współwłaściciela spółki „MAS - BUD” Stawarczyk Spółka Jawna, wystąpiła do Prezydenta Olsztyna z wnioskiem (ostatecznie uzupełnionym w dniu 12 lutego 2026 r.) o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na *„budowie parkingów i garaży podziemnych, wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, w ramach projektu o nazwie Budowa dziewięciu budynków mieszkalnych przy ul. Bukowskiego / Lewandowskiego w Olsztynie, na działce nr 41/14 obr. 0160 M. Olsztyn”*.

Do wniosku dołączono:

- Kartę informacyjną przedsięwzięcia (opracowanie: 19.11.2025 r.),
- poświadczoną przez właściwy organ kopię mapy ewidencyjnej z zaznaczonym przebiegiem granic terenu, którego dotyczy wniosek oraz obejmującego obszar, na który będzie oddziaływać przedsięwzięcie,
- wypisy z rejestru gruntów obejmujące przewidywany teren, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie, natomiast z uwagi na liczbę stron postępowania przekraczającą 10, dołączenie pozostałych wypisów z rejestru gruntów (dotyczących obszaru, na który będzie oddziaływać przedsięwzięcie) nie było wymagane.

Zgodnie z art. 75 ust. 1 pkt 4 ustawy oś organem właściwym do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla ww. przedsięwzięcia jest Prezydent Olsztyna.

Po zapoznaniu się ze złożonym wnioskiem oraz jego załącznikami tut. Organ pismem z dnia 21 stycznia 2026 r. wezwał Wnioskodawcę do złożenia wyjaśnień dotyczących przedstawionej w dokumentacji koncepcji opisującej planowane zamierzenie inwestycyjne. W odpowiedzi na powyższe w dniu 4 lutego 2026 r. do tut. Urzędu wpłynęło stanowisko wnioskodawcy wraz z wyjaśnieniem autorki KIP-u. Następnie w dniu 12 lutego 2026 r. pani Pełnomocnik inwestora ustosunkowała się również do kwestii podnoszonej przez Wydział Architektury i Budownictwa Urzędu Miasta w Olsztynie w zakresie odprowadzania wód opadowych z garaży podziemnych w kontekście zapisów widniejących w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Na podstawie złożonego wniosku, a w szczególności zgodnie z treścią dołączonej karty informacyjnej przedsięwzięcia, opracowanej i sporządzonej w 4 egzemplarzach przez Panią Monikę Szewczyk, EKOPRO Monika Szewczyk, ul. Oficerska 15, 10-215 Olsztyn, ustalono, że planowane przedsięwzięcie polegać będzie na budowie parkingów na poziomie terenu i jednokondygnacyjnych garaży podziemnych wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą do obsługi projektowanej zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej. Zakres inwestycji dotyczy realizacji: parkingów na poziomie terenu o powierzchni ok. 0,17 ha; garaży podziemnych pod projektowanymi budynkami wielorodzinnymi o powierzchni ok. 0,76 ha; dróg wewnętrznych i chodników do obsługi komunikacyjnej parkingów i garaży; niezbędnej infrastruktury technicznej, w tym sieci kanalizacyjnych, instalacji elektroenergetycznej i wentylacyjnej u zbiegu ulic Bukowskiego i Lewandowskiego w miejscowości Olsztyn, na działce oznaczonej numerem ewidencyjnym 41/14 obręb geodezyjny 0160 miasto Olsztyn. Wobec powyższego stwierdzono, iż planowana inwestycja kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, które zostało wymienione w § 3 ust. 1 pkt 58 lit. b w związku z § 3 ust. 2 pkt 2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.), tj. *garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, o których mowa w pkt 52, 54, 55-57 i 59, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż: b) 1,0 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a.* Dlatego zgodnie z treścią art. 71 ust. 2 ustawy ooś wymaga ono uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Ustalono również, że liczba stron w postępowaniu przekracza 10.

Na podstawie art. 80 ust. 2 ustawy ooś właściwy organ wydaje decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach po stwierdzeniu zgodności lokalizacji przedsięwzięcia z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Teren przewidziany do realizacji przedsięwzięcia objęty jest obowiązującym *Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Olsztynie pomiędzy ulicami: Bartąską, Biskupa Tomasza Wilczyńskiego, Biskupa Tadeusza Płoskiego i granicą Miasta, część B.* Zgodnie z uchwałą Nr LXXII/1077/24 Rady Miasta Olsztyna z dnia 19 kwietnia 2024 r., która weszła w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego (Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 17 maja 2024 r. poz. 2765) działka nr 41/14 w obrębie nr 160 m. Olsztyna, leży na terenie oznaczonym symbolem „17MW” o przeznaczeniu:

- a) podstawowym: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- b) uzupełniającym: teren usług.

Przy wskazaniu zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) w ramach uzupełniającej funkcji terenu należy realizować usługi nieuciążliwe,
- b) funkcję uzupełniającą należy realizować na poziomie parteru budynków,
- c) pozostałe zasady zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

Opis i założenia przedmiotowej inwestycji wpisują się w charakter określony w zapisach prawa miejscowego.

Pismem z dnia 13 lutego 2026 r. tut. Organ zawiadomił Wnioskodawcę oraz pozostałe strony o wszczęciu postępowania w sprawie omawianego przedsięwzięcia, informując jednocześnie m.in. o możliwości zapoznania się osobiście lub przez pełnomocnika z aktami sprawy. Ponieważ liczba stron w postępowaniu przekracza 10, ww. zawiadomienie doręczono Wnioskodawcy poprzez panią Pełnomocnik, a pozostałym stronom podano do publicznej wiadomości przez zamieszczenie na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Olsztyna oraz na tablicy ogłoszeń Wydziału Środowiska Urzędu Miasta Olsztyna przy ul. Wyzwolenia 30, w dniu 19 lutego 2026 r.

W toku prowadzonego postępowania, na podstawie art. 64 ust. 1 pkt. 1, 2 i 4 ustawy ooś, przekazując kopie wniosku o wydanie decyzji wraz z kartą informacyjną przedsięwzięcia tut. Organ wystąpił z pismami z dnia 13 lutego 2026 r. do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie (RDOŚ), Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Olsztynie (PPIS) oraz Dyrektora Zarządu Zlewni w Olsztynie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie (PGWWP) o wydanie opinii w zakresie obowiązku

przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko planowanego przedsięwzięcia polegającego na „budowie parkingów i garaży podziemnych, wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, w ramach projektu o nazwie *Budowa dziewięciu budynków mieszkalnych przy ul. Bukowskiego / Lewandowskiego w Olsztynie, na działce nr 41/14 obr. 0160 M. Olsztyn*”.

Stanowisko w przedmiotowej sprawie Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Olsztynie, po wcześniejszym zawiadomieniu znak: WOOŚ.4220.85.2026.AB.1 z dnia 6 marca 2026 r. o zmianie terminu odnośnie zajęcia stanowiska w przedmiotowej sprawie, wyraził postanowieniem znak: WOOŚ.4220.85.2026.AB.2 z dnia 24 marca 2026 r., w którym wyraził opinię, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Olsztynie, opinią sanitarną znak: ZNS.9022.2.21.2026.MS z dnia 11 marca 2026 r. stwierdził, iż nie ma potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko i sporządzenia raportu dla planowanej inwestycji.

Dyrektor Zarządu Zlewni w Olsztynie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, z uwagi na skomplikowany charakter sprawy i konieczność przeanalizowania obszernego materiału złożonego w sprawie pismem znak: BO.ZZŚ.4130.16.2026.NB z dnia 3 marca 2026 r. zawiadomił o zmianie terminu odnośnie wydania opinii co do potrzeby lub jej braku, w kwestii przeprowadzenia oceny oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na środowisko i ewentualnego zakresu raportu ooś. Następnie w związku z koniecznością uzupełnienia materiału dowodowego pismem znak: BO.ZZŚ.4130.16.2026.NB z dnia 10 marca 2026 r. za pośrednictwem tut. Organu (wezwanie znak: SD.6220.54.2025.MZ z dnia 16 marca 2026 r.) wezwał Inwestora do złożenia wyjaśnień i uzupełnienia kary informacyjnej przedsięwzięcia (KIP). Kompletne uzupełnienie informacji we właściwym zakresie wpłynęło do tut. Organu we wskazanym terminie (pismo elektroniczne z dnia 27 marca 2026 r.). Pismem z dnia 30 marca 2026 r. organ prowadzący przedmiotowe postępowanie przekazał Dyrektorowi Zarządu Zlewni w Olsztynie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie stosowne uzupełnienie dokumentacji złożone przez Panią Pełnomocnik inwestora, co pozwoliło Dyrektorowi Zarządu Zlewni w Olsztynie wyrazić opinię znak: BO.ZZŚ.4130.16.2026.NB z dnia 13 kwietnia 2026 r., w której nie stwierdził potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko planowanego przedsięwzięcia, jednocześnie wskazując przy tym konieczne do uwzględnienia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach warunki i wymagania.

Biorąc pod uwagę analizę dokonaną na podstawie informacji na temat planowanego przedsięwzięcia, zebranych w toku prowadzonego postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, w tym na podstawie stanowiska Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Olsztynie oraz Dyrektora Zarządu Zlewni w Olsztynie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, **tut. Organ rozstrzygał** kwestię konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia polegającego na „budowie parkingów i garaży podziemnych, wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, w ramach projektu o nazwie *Budowa dziewięciu budynków mieszkalnych przy ul. Bukowskiego / Lewandowskiego w Olsztynie, na działce nr 41/14 obr. 0160 M. Olsztyn*” w oparciu o kryteria wymienione w art. 63 ust. 1 ustawy ooś.

W związku z powyższym tut. Organ ustalił, co następuje:

Przedsięwzięcie polega na budowie parkingów na poziomie terenu i jednokondygnacyjnych garaży podziemnych, wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, do obsługi projektowanej zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej.

Planowa inwestycja będzie zlokalizowana na działce o numerze ewidencyjnych 41/14 obręb 160 m. Olsztyn, województwo warmińsko-mazurskie. Działka inwestycyjna położona jest u zbiegu ulicy Bukowskiego z ulicą Lewandowskiego. Ulica Bukowskiego, sąsiadująca z działką inwestycyjną od północy, jest czteropasmową arterią łączącą ulicę Płoskiego z ulicą Bartąską. Ulica Lewandowskiego, przyległa do działki inwestycyjnej od zachodu, ma postać relatywnie krótkiego odcinka (obecnie ok. 225 m) ze zwrotką, przewidzianego jako dojazd do terenów mieszkaniowych. Od wschodu z terenem inwestycyjnym sąsiaduje działka przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, która oddziela działkę inwestycyjną od istniejącej zabudowy

wielorodzinnej przy ul. Pimpickiego, z dojazdem od strony wschodniej, tj. z ul. Płaskiego. Działki położone na południe od działki inwestycyjnej to obecnie niezagospodarowane nieużytki, przy czym działka przyległa, nr 41/15, również przewidziana jest w planie zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową.

W północnej części działki na terenie klasoużytku „N” występuje niewielkie zagłębienie na ok. 1 m, w którym nie stwierdzono obecności lustra wody. Jednakże inwestor wskazuje, że po intensywnych opadach atmosferycznych niekiedy, może wypełnić się wodą. Wybrana koncepcja zagospodarowania terenu została dobrana w taki sposób, aby wykorzystać istniejące zagłębienie na elementy realizowane pod powierzchnią ziemi. Planowane przedsięwzięcie w ujęciu docelowym realizowane będzie z dostosowaniem projektowanych obiektów do istniejącego ukształtowania terenu.

Projektowany zespół budynków wielorodzinnych obejmuje realizację łącznie dziewięciu budynków, ale pierwszy budynek wraz z garażem i częścią parkingów, usytuowany w północno-zachodniej części działki inwestycyjnej, tj. u zbiegu ulic Bukowskiego i Lewandowskiego, objęty jest procedowanym wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę, bez konieczności uzyskania decyzji środowiskowej.

W ramach przedsięwzięcia objętego obowiązkiem uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wykonane zostaną:

- parkingi otwarte na poziomie terenu,
- garaże podziemne, jednokondygnacyjne,
- droga wewnętrzna – dojazd do parkingów i wjazdów do garaży podziemnych,
- chodniki, w tym stanowiące dojścia do miejsc parkingowych,
- kanalizacja deszczowa – do odwodnienia powierzchni parkingów i dróg,
- kanalizacja sanitarna – do odprowadzenia ścieków z garaży,
- pozostałe elementy infrastruktury technicznej, niezbędne do bezpiecznego użytkowania infrastruktury garażowo-parkingowej, jak instalacja wentylacji mechanicznej, instalacje oświetleniowe.

Od strony ulicy Bukowskiego nawierzchnia parkingów projektowana jest jako ażurowa, z wypełnieniem trawą lub grysem. Parkingi o nawierzchni ażurowej przewiduje się o powierzchni około 0,54 ha, wobec łącznej powierzchni wszystkich parkingów wynoszącej około 2,11 ha. Pozostałe parkingi projektuje się o nawierzchni pełnej, np. z kostki betonowej, brukowej. Garaże będą realizowane w technologii tradycyjnej. Posadowienie obiektów przewiduje się na ławach i stopach fundamentowych. Ściany oraz stropy zostaną wykonane jako żelbetowe. Wentylacja garaży będzie mechaniczna. Powietrze usuwane będzie za pomocą kanałów wywiewnych oraz wentylatorów strumieniowych. Nawiew powietrza zapewniony zostanie przez panele ażurowe zlokalizowane w bramach wjazdowych. Wyrzut powietrza projektuje się ponad dachy budynków, przy czym przewiduje się jedną wyrzutnię na każdy budynek. Wentylator wyciągowy, zlokalizowany w garażu, będzie spełniał wymagania akustyczne właściwe dla pomieszczeń technicznych. Praca wentylatora będzie sterowana w zależności od stężenia tlenu węgla oraz LPG w przestrzeni garażu, w trybie nieciągłym.

Oświetlenie garaży i parkingów zostanie wykonane z zastosowaniem rozwiązań energooszczędnych, w tym np. czujniki ruchu w garażach podziemnych.

Zapotrzebowanie na surowce w fazie realizacji inwestycji, w tym kruszywa (głównie na podbudowy) oraz materiały budowlane (takie jak stal, beton, kostka betonowa, rury i studzienki kanalizacyjne, kable elektroenergetyczne, elementy instalacji wentylacyjnych itp.), zostanie określone na etapie opracowania przedmiarów robót.

Realizacja przedsięwzięcia polegającego na budowie garaży podziemnych oraz parkingów będzie wiązała się z okresowym oddziaływaniem na środowisko w zakresie emisji pyłu, wynikającym głównie z prowadzenia robót ziemnych, transportu materiałów budowlanych oraz przemieszczania się pojazdów i sprzętu budowlanego po terenie inwestycji. Oddziaływanie to będzie miało charakter krótkotrwały i ograniczony do fazy realizacji inwestycji. Inwestor przewiduje zastosowanie odpowiednich środków minimalizujących w celu ograniczenia emisji pyłów do powietrza.

Przewiduje się wykorzystanie paliw głównie na potrzeby transportu surowców i materiałów budowlanych oraz pracy maszyn budowlanych wyposażonych w silniki spalinowe. Ruch pojazdów ciężarowych na terenie placu budowy będzie miał charakter lokalny i krótkodystansowy.

Podczas użytkowania inwestycji przewiduje się wprowadzanie do powietrza gazów i pyłów zawartych w spalinach emitowanych z silników pojazdów samochodowych korzystających z dróg dojazdowych do parkingów i garaży. Z przedstawionych wyników obliczeń wynika, że ilości substancji zanieczyszczających wprowadzanych do powietrza będą niskie, również przy uwzględnieniu kilku istotnych założeń nadmiarowych, w związku z powyższym nie przewiduje się znaczącego pogorszenia jakości powietrza na przedmiotowym terenie podczas użytkowania dróg dojazdowych do parkingów i garaży oraz wentylacji garażowej na działce nr 41/14.

Analiza kryteriów oceny wpływu przedsięwzięcia na zmiany klimatu wskazuje, że realizacja inwestycji w postaci budowy garaży podziemnych i parkingów nie spowoduje istotnego ograniczenia obiegu powietrza ani zmniejszenia powierzchni otwartych. Projekt nie przewiduje wznoszenia elementów kubaturowych ponad powierzchnię terenu, co pozwala zachować naturalną cyrkulację powietrza. W zakresie oddziaływania termicznego przedsięwzięcie nie będzie bezpośrednio pochłaniało ani generowało wysokich temperatur. Nawierzchnie szczelne zostaną częściowo zrekompensowane przez tereny zieleni. Przedsięwzięcie wiąże się natomiast ze zmianą sposobu użytkowania gruntów, co może w niewielkim stopniu wpłynąć na emisję gazów cieplarnianych. Wprowadzona zostanie rekompensacja w postaci terenów zieleni, które częściowo pochłaniają emisje.

Podczas powstawania zamierzenia budowlanego energia elektryczna będzie dostarczana za pośrednictwem przyłącza do zewnętrznej sieci elektroenergetycznej. Jej zużycie będzie związane przede wszystkim z bieżącymi potrzebami placu budowy, w tym zasilaniem urządzeń i maszyn budowlanych oraz zaplecza socjalnego. Wielkość zapotrzebowania na energię będzie uzależniona m.in. od etapu realizacji robót, pory roku oraz rodzaju wykorzystywanego sprzętu, takiego jak np. żurawie wieżowe czy inne urządzenia elektryczne. W fazie użytkowania infrastruktury parkingowo-garażowej energia elektryczna będzie wykorzystywana głównie na potrzeby oświetlenia miejsc parkingowych i garaży, funkcjonowania systemów wentylacji oraz ładowania pojazdów elektrycznych. Łączne roczne zużycie energii elektrycznej oszacowano na poziomie około 37 tys. kWh na jeden budynek, co przy założeniu realizacji 9 budynków daje około 333 tys. kWh rocznie.

Na etapie budowy przewiduje się kumulację hałasu zwłaszcza w I-szym etapie, głównie przy wjeździe na teren projektowanej zabudowy, który będzie obsługiwał około 80% projektowanych łącznie miejsc postojowych dla samochodów. W trakcie eksploatacji przedsięwzięcia nie przewiduje się znaczącego niekorzystnego oddziaływania hałasu związanego z ruchem pojazdów po drogach wewnętrznych.

W przypadku przemysłowych źródeł hałasu przewiduje się wstępnie wykorzystanie wentylatorów kanałowych (do stosowania jako urządzenia wyciągowe lub nawiewne) o maksymalnej mocy akustycznej $L_w = 59$ dB oraz od ogółu urządzeń wentylacyjnych montowanych na dachach budynków, wentylatory dachowe o wydajności $350 \text{ m}^3/\text{h}$, które przy maksymalnej wydajności, w odległości 6 m mają poziom ciśnienia akustycznego $L_{wt} = 60$ dB. Wskazane parametry akustyczne projektowanych źródeł hałasu nie wskazują na możliwość wystąpienia ponadstandardowych uciążliwości akustycznych na terenach objętych ochroną przed hałasem w otoczeniu projektowanej zabudowy.

W fazie realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia przewiduje się powstawanie odpadów typowych dla robót budowlanych, w tym przede wszystkim znacznych ilości mas ziemnych pochodzących z wykopów pod projektowane garaże. Zostaną one usunięte z terenu robót z chwilą wytworzenia (załadunek na pojazdy do transportu po wydobyciu). Pozostałe odpady będą magazynowane w kontenerach lub pojemnikach dostosowanych do postaci i przewidywanej ilości odpadów. Realizowane będą przepisy w zakresie selektywnego gromadzenia odpadów budowlanych.

W fazie użytkowania przedsięwzięcia odpady komunalne gromadzone będą w kontenerach. Odpady z czyszczenia wpustów, osadników, studzienek kanalizacyjnych i separatorów będą podlegały zagospodarowaniu przez uprawniony podmiot wykonujący usługę ich usunięcia. Ze względu na rodzaje

i ilości powstających odpadów nie przewiduje się negatywnego wpływu na środowisko wynikającego z ich wytwarzania przy zastosowaniu magazynowania tymczasowego do czasu przekazania do dalszego zagospodarowania.

W fazie realizacji inwestycji zużycie wody na terenie placu budowy będzie związane z typowymi potrzebami występującymi przy prowadzeniu robót budowlanych, obejmującymi cele produkcyjne, gospodarcze oraz przeciwpożarowe. W zakresie wykorzystania wody do celów produkcyjnych przewiduje się jej niewielkie zużycie, co wynika z zastosowania gotowych mieszanek budowlanych, takich jak beton czy zaprawy, dostarczanych na teren budowy w postaci przygotowanej do użycia. Szacuje się, że zużycie wody w tym zakresie nie przekroczy 20 m³ w całym okresie realizacji inwestycji. Woda będzie również wykorzystywana na potrzeby socjalne pracowników przebywających na placu budowy.

W fazie użytkowania projektowanej infrastruktury parkingowo-garażowej nie przewiduje się istotnego zużycia wody. Będzie ona wykorzystywana głównie do celów porządkowych, w szczególności do okresowego mycia posadzki garażowej. Do tego typu prac stosowane są specjalistyczne urządzenia czyszczące, których konstrukcja pozwala na znaczne ograniczenie zużycia wody, zwykle do poziomu kilkunastu litrów na godzinę pracy. Wody spływające z nawierzchni dróg i parkingów będą wprowadzane do środowiska za pośrednictwem miejskiej kanalizacji deszczowej, po podczyszczeniu w urządzeniach zainstalowanych na działce inwestycyjnej. Natomiast część wód spływających z chodników będzie odprowadzana na tereny zieleni w granicach działki inwestycyjnej, z infiltracją do gruntu. Infiltracji do podłoża podlegać będzie również część wód opadowych na terenie parkingu o nawierzchni ażurowej. Wody - ścieki z posadzek garażowych będą odprowadzane do kanalizacji sanitarnej.

W celu uniknięcia niekorzystnego wpływu kumulacji spływu wód opadowych z terenu projektowanej zabudowy mieszkaniowej planuje się wykonanie czterech zbiorników retencyjnych (przepływowych) o przewidywanej pojemności około: 30, 40, 47 i 225 m³, z odprowadzeniem wody do istniejących kanalizacyjnych sieci deszczowych. Zbiorniki wyposażone będą w ogranicznik odpływu o wydajności około 15 l/s (z dopuszczeniem niezbędnej korekty wskazanych parametrów w projekcie budowlanym).

Planowane przedsięwzięcie zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 29 listopada 2022 r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Pregoty (Dz. U. z 2023 r. poz. 207) będzie realizowane na obszarze dorzecza Pregoty, w Regionie Wodnym Łyna i Węgorapy, w zlewni jednolitej części wód powierzchniowych rzecznych (JCWP): „Łyna od Dopytyw z jez. Kielarskiego do Symsarny”, kod JCWP: RW700011584599, której status określono jako naturalna część wód, monitorowana, niezagrożona ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych. Celem środowiskowym określonym dla ww. JCWP zgodnie z Planem gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Pregoty, jest osiągnięcie dobrego stanu ekologicznego, dobrego stanu chemicznego oraz zapewnienie drożności cieków dla migracji ichtiofauny.

Ponadto planowane przedsięwzięcie położone jest w obszarze monitorowanej, jednolitej części wód podziemnych (JCWPd) o kodzie: GW700020, której stan oceniony został jako dobry, a z oceny stanu wynika, że jest ona niezagrożona ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych. Celem środowiskowym dla JCWPd zgodnie z ww. planem jest osiągnięcie dobrego stanu chemicznego oraz dobrego stanu ilościowego.

Planowane zadanie położone jest na obszarze dwóch Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (GZWP):

- Nr 213 - Olsztyn. Jest to czwartorzędowy zbiornik o charakterze porowym o głębokości 20-50 m i powierzchni 1577,2 km². Poziom wody tego zbiornika jest izolowany od powierzchni ciągłym kompleksem utworów słabo przepuszczalnych o miąższościach ponad 50 m.

- Nr 205 - Subzbiornik Warmia. Jest to zbiornik, w obrębie którego utwory wodonośne piętra neogeńsko-paleogeńskiego, lokalnie są połączone hydraulicznie z utworami wodonośnymi piętra czwartorzędnego. Powierzchnia GZWP Nr 205 wynosi 1660 km², a średnia głębokość ujęć jest na poziomie 150-200 m.

Przedmiotowe przedsięwzięcie nie spowoduje ingerencji w występujące w tym obszarze GZWP.

Na etapie realizacji jak i eksploatacji przedmiotowego przedsięwzięcia nie będzie dochodziło do poboru wód z ww. JCWP, a także nie będzie realizowane odprowadzanie wód oraz ścieków. Na potrzeby przedmiotowego

przedsięwzięcia nie będzie wykonywane ujęcie wód podziemnych, a jego eksploatacja nie będzie związana z poborem wód podziemnych.

Zatem inwestycja nie wpłynie na pogorszenie stanu wyliczanych wód i nie będzie miała negatywnego wpływu na cele środowiskowe.

Przedsięwzięcie nie jest zlokalizowane w strefach uzdrowisk i na obszarze ochrony uzdrowiskowej. W jego obrębie nie występują również obszary, na których standardy jakości środowiska zostały przekroczone lub istnieje prawdopodobieństwo ich przekroczenia.

Planowany zakres inwestycji nie koliduje z terenami ochrony konserwatorskiej wyznaczonymi w ewidencji gminnej oraz rejestrze konserwatora zabytków.

Analiza materiału dowodowego pod kątem wymagań zawartych w art. 63 ust 1 *ustawy o oś* wskazała, iż przedsięwzięcie będzie realizowane poza miejscem występowania obszarów wodno-błotnych chronionych na mocy *Konwencji o obszarach wodno-błotnych mających znaczenie międzynarodowe, zwłaszcza jako środowisko życiowe ptactwa wodnego*, jak również poza obszarami siedlisk łęgowych oraz ujść rzek.

Teren inwestycji znajduje się poza obszarami wybrzeży, obszarami górskimi, leśnymi, poza obszarami ochronnymi zbiorników wód śródlądowych oraz obszarami przylegającymi do jezior, a także poza innymi obszarami o płytkim zaleganiu wód podziemnych. Nie leży również w zasięgu stref ochronnych ujęć wód. Zadanie nie przecina żadnych cieków. Najbliżej zlokalizowanym ciekiem w odległości ok. 100 m jest *Dopływ z jez. Bartąg* (identyfikator hydrograficzny ciek: 584392) oraz *Łyna* (identyfikator hydrograficzny ciek: 584) – w odległości ok. 1,6 km.

Lokalizacja inwestycji poza terenami zagrożonymi powodzią, w rozumieniu art. 16 pkt 34 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. *Prawo wodne* (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 960) sprawia, że przedsięwzięcie nie wpłynie na wydajność obszarów zalewowych ani na zdolność retencji wód powierzchniowych, choć wprowadzenie zabudowy zmniejsza udział powierzchni biologicznie czynnej w zlewni. Zamierzenie jest położone poza obszarami przyrodniczo cennymi, podlegającymi ochronie w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody* (Dz.U. z 2024 r. poz. 1478, z późn. zm.), w tym obszarami Natura 2000. Najbliżej zlokalizowanym obszarem Natura 2000 jest Puszcza Napiwodzko-Ramucka, który położony jest w odległości ok. 2,1 km od planowanego przedsięwzięcia. Biorąc pod uwagę rodzaj, skalę i zakres oddziaływania przedsięwzięcia nie przewiduje się negatywnego oddziaływania przedsięwzięcia na gatunki i siedliska, dla ochrony których wyznaczony został obszar Natura 2000 oraz naruszenia spójności sieci Natura 2000.

W części południowej działki inwestycyjnej, gdzie teren się obniża, roślinność ma postać trawiastego nieużytku, z nielicznymi okazami drzew (głównie sosna i drzewa owocowe) oraz krzewów. Zgodnie z informacjami wskazanymi w KIP wycinka zostanie przeprowadzona poza okresem lęgowym ptaków. W trakcie realizacji inwestycji przewiduje się zastosowanie środków mających na celu ochronę zieleni istniejącej, zarówno na terenie objętym inwestycją, jak i w jego bezpośrednim sąsiedztwie. Drzewa przeznaczone do zachowania (adaptowane) zostaną odpowiednio zabezpieczone przed uszkodzeniami mechanicznymi poprzez osłonięcie pni, np. przy użyciu odeskowania. Szczególna uwaga zostanie zwrócona również na ochronę systemów korzeniowych, w tym zabezpieczenie odkrytych korzeni przed przesuszeniem. W celu ograniczenia negatywnego oddziaływania robót budowlanych na drzewa, tereny znajdujące się w zasięgu ich koron zostaną wyłączone z użytkowania na potrzeby zaplecza budowy. Oznacza to zakaz wykorzystywania tych powierzchni jako miejsc magazynowania materiałów, składowania, lokalizacji zaplecza technicznego czy tras przejazdu pojazdów i sprzętu budowlanego. Dodatkowo przewiduje się zabezpieczenie drzew rosnących w bezpośrednim sąsiedztwie terenu inwestycyjnego. W tym celu pnie drzew zostaną osłonięte, a gałęzie i konary narażone na uszkodzenia w trakcie prowadzenia robót zostaną odpowiednio podwiązane lub zabezpieczone w inny sposób, minimalizujący ryzyko ich uszkodzenia. Zastosowanie powyższych działań pozwoli na ograniczenie wpływu inwestycji na istniejącą zieleni oraz zachowanie jej w możliwie niezmiennym stanie. Działka inwestycyjna jest ogrodzona, co uniemożliwi większości zwierząt lądowych wstęp na jej teren. Przewiduje się regularną kontrolę wykopów budowlanych pod kątem obecności zwierząt, takich jak drobne ssaki, gady czy płazy. W przypadku stwierdzenia obecności osobników w wykopach, zostaną one bezpiecznie przeniesione poza teren robót, w miejsce zapewniające odpowiednie warunki środowiskowe, co pozwoli ograniczyć ryzyko ich śmierci lub uszkodzenia siedlisk naturalnych.

Zakres robót budowlanych przewidywany w ramach realizacji przedsięwzięcia nie stwarza ryzyka wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, natomiast ryzyko wystąpienia katastrofy naturalnej lub budowlanej jest stosunkowo niskie. W trakcie eksploatacji nie będzie występowało ryzyko prowadzące do powstania zagrożenia życia i zdrowia ludzi lub środowiska.

Z uwagi na rodzaj i skalę przedsięwzięcia oddziaływania będą miały zasięg lokalny, bez ryzyka transgranicznych oddziaływań i nie spowodują istotnych zmian w środowisku.

Po zebraniu całości materiałów i dowodów w sprawie, zgodnie z art. 49 i art. 10 § 1 oraz art. 79a *Kpa*, obwieszczeniem z dnia 16 kwietnia 2026 r. zawiadomiono strony postępowania o możliwości zapoznania się z zebranymi materiałami i wypowiedzenia się w przedmiotowej sprawie przed wydaniem decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach oraz o stanowiskach zawartych w opiniach organów: Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Olsztynie oraz Dyrektora Zarządu Zlewni w Olsztynie Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie. Niniejsze zawiadomienie zamieszczono na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Olsztyna oraz na tablicy ogłoszeń Wydziału Środowiska Urzędu Miasta Olsztyna przy ul. Wyzwolenia 30, w dniu 17 kwietnia 2026 r. Pełnomocnik inwestora nie złożyła dodatkowych żądań ani uwag do zgromadzonego dotychczas materiału dowodowego w niniejszym postępowaniu.

W odniesieniu do przedstawionych w trakcie prowadzonego postępowania materiałów, żadna z pozostałych stron nie wniosła uwag oraz nie zgłosiła wniosków i nie złożyła stanowiska w przedmiotowej sprawie.

Mając zatem na uwadze przeprowadzoną w toku postępowania analizę uwarunkowań realizacji planowanego przedsięwzięcia w zakresie, o którym mowa w art. 63 ust. 1 *ustawy ooś*, dokonaną w szczególności na podstawie przedłożonych informacji zawartych we wniosku, w karcie informacyjnej przedsięwzięcia wraz z uzupełnieniami, danych będących w posiadaniu Urzędu, uzyskanych opinii organów: Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Olsztynie oraz Dyrektora Zarządu Zlewni w Olsztynie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, tut. Organ uznał, że po zrealizowaniu przedstawionych przez Wnioskodawcę założeń, planowane przedsięwzięcie polegające na „budowie parkingów i garaży podziemnych, wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, w ramach projektu o nazwie *Budowa dziewięciu budynków mieszkalnych przy ul. Bukowskiego / Lewandowskiego w Olsztynie, na działce nr 41/14 obr. 0160 M. Olsztyn*” będzie zgodne z wymaganiami określonymi przepisami o ochronie środowiska. Zatem uwzględniając powyższe tut. Organ stwierdził w niniejszej decyzji brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Biorąc powyższe pod uwagę orzeczono jak w sentencji.

Pouczenie

Decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dołącza się do wniosku o wydanie decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 oraz zgłoszenia, o którym mowa w art. 72 ust. 1a *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*. Złożenie wniosku lub dokonanie zgłoszenia powinno nastąpić w terminie **6 lat** od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna.

Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach wiąże organy, o których mowa w art. 86 *ww. ustawy*.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Olsztynie za pośrednictwem Prezydenta Olsztyna w terminie **14 dni** od daty jej doręczenia.

Stronom przysługuje możliwość zrzeczenia się prawa do wniesienia odwołania, w wyniku czego decyzja stanie się ostateczna i prawomocna.

Załącznik:

1. Charakterystyka przedsięwzięcia polegającego na „budowie parkingów i garaży podziemnych, wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, w ramach projektu o nazwie *Budowa dziewięciu budynków mieszkalnych przy ul. Bukowskiego / Lewandowskiego w Olsztynie, na działce nr 41/14 obr. 0160 M. Olsztyn*”.

Otrzymują:

1. „MAS-BUD” Stawarczyk Spółka Jawna, ul. H. Sucharskiego 4 lok. D, 10-693 Olsztyn
PRZEZ PEŁNOMOCNIK:
Panią Anitę Świat
Adres do korespondencji:
ul. Kuronia 9 lok. 9, 10-166 Olsztyn
2. Strony poprzez obwieszczenie zgodnie z art. 49 Kpa
3. aa.

Do wiadomości:

1. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Olsztynie
ul. Żołnierska 16, 10-561 Olsztyn
(doręczenie elektroniczne - ADE)
2. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Olsztynie
ul. Dworcowa 60, 10-437 Olsztyn
(doręczenie elektroniczne - ADE)
3. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Dyrektor Zarządu Zlewni w Olsztynie
ul. Partyzantów 1/2, 10-522 Olsztyn
(doręczenie elektroniczne - ADE)

Stosownie do przepisów ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej na rachunek bankowy Urzędu Miasta Olsztyna wniesiono opłatę skarbową w wysokości 205,00 zł za wydanie niniejszej decyzji.



z up. PREZYDENTA OLSZTYNA

Ewa Łukasik
Dyrektor Wydziału Środowiska

Charakterystyka przedsięwzięcia

Przedmiotem przedsięwzięcia jest budowa parkingów na poziomie terenu i jednokondygnacyjnych garaży podziemnych, wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, do obsługi projektowanej zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej.

Planowa inwestycja będzie zlokalizowana na działce o numerze ewidencyjnych 41/14 obręb 160 m. Olsztyn, województwo warmińsko-mazurskie. Działka inwestycyjna położona jest u zbiegu ulicy Bukowskiego z ulicą Lewandowskiego.

Teren przewidziany do realizacji przedsięwzięcia objęty jest obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Uchwała Nr LXXII/1077/24 Rady Miasta Olsztyna z dnia 19 kwietnia 2024 roku w sprawie uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Olsztynie pomiędzy ulicami: Bartąską, Biskupa Tomasza Wilczyńskiego, Biskupa Tadeusza Płoskiego i granicą Miasta, część B”. Przedsięwzięcie będzie realizowane na terenie oznaczonym jako 17MW.

W ramach przedsięwzięcia objętego obowiązkiem uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wykonane zostaną:

- parkingi otwarte na poziomie terenu,
- garaże podziemne, jednokondygnacyjne,
- droga wewnętrzna – dojazd do parkingów i wjazdów do garaży podziemnych,
- chodniki, w tym stanowiące dojścia do miejsc parkingowych,
- kanalizacja deszczowa – do odwodnienia powierzchni parkingów i dróg,
- kanalizacja sanitarna – do odprowadzenia ścieków z garaży,
- pozostałe elementy infrastruktury technicznej, niezbędne do bezpiecznego użytkowania infrastruktury garażowo-parkingowej, jak instalacja wentylacji mechanicznej, instalacje oświetleniowe.

Realizacja inwestycji przyczyni się do ograniczenia oddziaływania parkingów w przestrzeni między budynkami mieszkalnymi poprzez ograniczenie liczby naziemnych miejsc postojowych i zwiększenie liczby miejsc w garażach realizowanych pod poziomem terenu, a także poprzez rozmieszczenie większości miejsc parkingowych na obwodzie terenu inwestycyjnego.

Od strony ulicy Bukowskiego nawierzchnia parkingów projektowana jest jako ażurowa, z wypełnieniem trawą lub grysem. Parkingi o nawierzchni ażurowej przewiduje się o powierzchni około 0,54 ha, wobec łącznej powierzchni wszystkich parkingów wynoszącej około 2,11. Pozostałe parkingi projektuje się o nawierzchni pełnej, np. z kostki betonowej, brukowej. Garaże będą realizowane w technologii tradycyjnej. Posadowienie obiektów przewiduje się na ławach i stopach fundamentowych. Ściany oraz stropy zostaną wykonane jako żelbetowe. Wentylacja garaży będzie mechaniczna. Powietrze usuwane będzie za pomocą kanałów wywiewnych oraz wentylatorów strumieniowych. Nawiew powietrza zapewniony zostanie przez panele ażurowe zlokalizowane w bramach wjazdowych. Wyrzut powietrza projektuje się ponad dachy budynków, przy czym przewiduje się jedną wyrzutnię na każdy budynek. Wentylator wyciągowy, zlokalizowany w garażu, będzie spełniał wymagania akustyczne właściwe dla pomieszczeń technicznych. Praca wentylatora będzie sterowana w zależności od stężenia tlenu węgla oraz LPG w przestrzeni garażu, w trybie nieciągłym.

Wody opadowe z powierzchni dróg wewnętrznych i parkingów będą odprowadzane do deszczowej kanalizacji miejskiej. Przewiduje się wykonanie urządzeń podczyszczających w postaci osadnika i separatora substancji ropopochodnych, przed włączeniem projektowanej sieci osiedlowej do kanalizacji miejskiej. Ścieki z posadzek garażowych odprowadzane będą do miejskiej kanalizacji sanitarnej, po podczyszczeniu

w osadniku i separatorze substancji ropopochodnych, przed włączeniem kanalizacji osiedlowej do sieci miejskiej.

Oświetlenie garaży i parkingów zostanie wykonane z zastosowaniem rozwiązań energooszczędnych, w tym np. czujniki ruchu w garażach podziemnych.

Zapotrzebowanie na surowce w fazie realizacji inwestycji, w tym kruszywa (głównie na podbudowy) oraz materiały budowlane (takie jak stal, beton, kostka betonowa, rury i studzienki kanalizacyjne, kable elektroenergetyczne, elementy instalacji wentylacyjnych itp.), zostanie określone na etapie opracowania przedmiarów robót.

W fazie realizacji inwestycji zużycie wody na terenie placu budowy będzie związane z typowymi potrzebami występującymi przy prowadzeniu robót budowlanych, obejmującymi cele produkcyjne, gospodarcze oraz przeciwpożarowe.

W fazie użytkowania infrastruktury parkingowo-garażowej nie wskazuje się istotnego ilościowo wykorzystania wody. Do mycia (czyszczenia) posadzki garażowej stosowane będą specjalistyczne urządzenia, w których zużycie wody jest ograniczane do minimum.

Wszystkie wskazane w niniejszej decyzji warunki oraz parametry opisujące planowane do realizacji przedsięwzięcie dopuszczają potencjalny, określony przez inwestora, wzrost wartości do 15%.

Z uwagi na rodzaj i skalę przedsięwzięcia oddziaływania będą miały zasięg lokalny, bez ryzyka transgranicznego. Przy wprowadzeniu na etapach realizacji i eksploatacji planowanej inwestycji słusznych rozwiązań technicznych, technologicznych oraz organizacyjnych, opisane w dokumentacji oddziaływania związane z inwestycją nie spowodują istotnych zmian w środowisku oraz przekroczeń dopuszczalnych standardów jakości w odniesieniu do poszczególnych komponentów środowiska.



z up. PREZYDENTA OLSZTYNA

Ewa Łukasz
Dyrektor Wydziału Środowiska