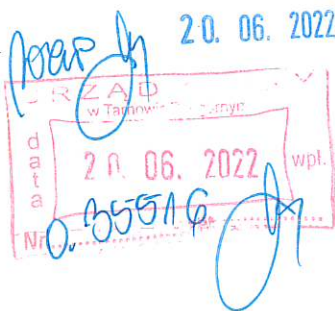




REGIONALNY DYREKTOR  
OCHRONY ŚRODOWISKA  
w Poznaniu

WOO-I.4220.71.2022.IJ.3



Poznań, 20 czerwca 2022 r.

M.W.P.  
21.06.2022

## POSTANOWIENIE

Na podstawie art. 123 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 735 z późn. zm.), w związku z art. 64 ust. 1 pkt 1, ust. 3 i ust. 3a ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029), po rozpatrzeniu wystąpienia Wójta Gminy Tarnowo Podgórne z 1.04.2022 r. (data wpływu: 5.04.2022 r.), znak: WZP.6220.17.2022

### postanawiam wyrazić opinię,

że dla przedsięwzięcia polegającego na budowie siedmiu budynków zamieszkania zbiorowego typu apart-hotel, budynku biurowego i budynku hotelowego w Jankowicach, gmina Tarnowo Podgórne na działkach nr ewid. 287/5, 287/6, 287/7, 287/8, 287/10, 287/11 i 287/12, obręb Jankowice nie ma potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko i wskazuję na konieczność uwzględnienia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach następujących warunków i wymagań:

1. Zaopatrzenie planowanego przedsięwzięcia w wodę realizować ze zbiorczej sieci wodociągowej.
2. Powstające na etapie eksploatacji ścieki odprowadzać do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci.
3. Wody opadowe i roztopowe z terenu planowanego przedsięwzięcia zagospodarowywać w obrębie działek inwestycyjnych.
4. Niezanieczyszczone gleby i inne materiały występujące w stanie naturalnym, powstające w trakcie realizacji przedsięwzięcia wykorzystać w pierwszej kolejności ponownie na terenie inwestycji.
5. Na terenie inwestycji nie wykonywać napraw i konserwacji sprzętu budowlanego.
6. Budynki ogrzewać z wykorzystaniem gruntowych pomp ciepła oraz paliwa gazowego lub innego paliwa charakteryzującego się takimi samymi bądź mniejszymi wskaźnikami emisji substancji do powietrza lub stosować źródła, które nie powodują emisji substancji do powietrza.
7. Na etapie realizacji inwestycji prace budowlane i montażowe prowadzić wyłącznie w porze dziennej, tj. w godz. od 6:00 do 22:00.
8. W związku z realizacją przedsięwzięcia nie prowadzić wycinki drzew i krzewów.

### Wnioskodawca:

PRZY PARKU Sp. z o.o. S.K.A.  
ul. Ułańska 5  
60-748 Poznań

## Uzasadnienie

5.04.2022 r. do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu, dalej Regionalnego Dyrektora, wpłynęło wystąpienie Wójta Gminy Tarnowo Podgórne z 1.04.2022 r., znak: WZP.6220.17.2022 w sprawie wyrażenia opinii co do potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie siedmiu budynków zamieszkania zbiorowego typu apart-hotel, budynku biurowego i budynku hotelowego w Jankowicach, gmina Tarnowo Podgórne na działkach nr ewid. 287/5, 287/6, 287/7, 287/8, 287/10, 287/11 i 287/12, obręb Jankowice.

Do wystąpienia załączono kopię wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, kartę informacyjną przedsięwzięcia, dalej k.i.p. oraz oświadczenie, że wnioskodawca nie jest podmiotem zależnym od jednostki samorządu terytorialnego, dla której organem wykonawczym w rozumieniu art. 24m ust. 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559) jest organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Ponadto, w wystąpieniu zawarto informację, że działki inwestycyjne leżą na terenach leżących na terenie nieobjętym zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Planowane przedsięwzięcie zostało zakwalifikowane przez Wójta Gminy Tarnowo Podgórne do przedsięwzięć wymienionych w § 3 ust. 1 pkt 57 lit. b tiret drugie, pkt 58 lit. b, pkt 62 i pkt 81 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839), tj. do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko może być stwierdzony.

Biorąc pod uwagę kryteria wymienione w art. 63 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, dalej ustawy ooś, przeanalizowano: rodzaj, cechy i skalę przedsięwzięcia, wielkość zajmowanego terenu, zakres robót związanych z jego realizacją, prawdopodobieństwo, czas trwania, zasięg oddziaływania, możliwości ograniczenia oddziaływania oraz odwracalność oddziaływania, powiązania z innymi przedsięwzięciami, a także wykorzystanie zasobów naturalnych, różnorodność biologiczną, emisję i uciążliwość związane z eksploatacją przedsięwzięcia, gęstość zaludnienia wokół przedsięwzięcia oraz usytuowanie przedsięwzięcia względem obszarów wymagających specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin, grzybów i zwierząt, ich siedlisk lub siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, w tym obszarów Natura 2000.

Odnosząc się do kryteriów wskazanych w art. 63 ust. 1 pkt 1 lit. a ustawy ooś, na podstawie k.i.p. ustalono, że planowane przedsięwzięcie polegać będzie na budowie:

- zespołu pięciu trzykondygnacyjnych budynków zamieszkania zbiorowego typu apartotel z przynależnymi miejscami parkingowymi (176 miejsc) i drogą wewnętrzną o powierzchni 1173,17 m<sup>2</sup>;
- dwóch trzykondygnacyjnych budynków zamieszkania zbiorowego typu apartotel z przynależnymi miejscami parkingowymi (80 miejsc) i drogą wewnętrzną o powierzchni 959,91 m<sup>2</sup>;
- sześciokondygnacyjnego budynku hotelowego z przynależnymi miejscami parkingowymi (88 miejsc) i drogą wewnętrzną o powierzchni 1724 m<sup>2</sup>;
- trzykondygnacyjnego budynku biurowego z przynależnymi miejscami parkingowymi (46 miejsc) i drogą wewnętrzną o powierzchni 117,96 m<sup>2</sup>.

Jak wynika z k.i.p. przedsięwzięcie charakteryzuje się następującymi parametrami: zabudowa usługowa wraz z infrastrukturą – 3,7 ha, zespoły parkingów wraz z

infrastrukturą – 1,05 ha, drogi o łącznej długości 1,4 km, wewnętrzna sieć kanalizacji deszczowej o długości 1,2 km. Drogi mają być wykonane z kostki brukowej. Miejsca parkingowe będą zlokalizowane głównie na geokracie i w niewielkiej części na kostce brukowej.

W odniesieniu do zapisów art. 63 ust. 1 pkt 3 lit. a i c ustawy ooś, na podstawie k.i.p. ustalono, że w najbliższym otoczeniu planowanego do realizacji zespołu budynków znajdują się tereny wykorzystywane rolniczo. Najbliższe tereny podlegające ochronie akustycznej to zabudowa zagrodowa zlokalizowana w odległości ok. 600 m na północ od planowanej inwestycji.

Głównym źródłem hałasu, związanym z funkcjonowaniem planowanej inwestycji na porze昼间 i nocnej, będą operacje samochodów osobowych wjeżdżających i wyjeżdżających z naziemnych miejsc parkingowych. Z k.i.p. wynika, że zaplanowano 385 m.p. Uwzględniono również ruch pojazdów ciężarowych związanych z odbiorem odpadów. W analizie akustycznej jako stacjonarne źródła hałasu uwzględniono pracę:

- 303 wentylatorów o poziomie mocy akustycznej 76,5 dB każdy;
- 6 central wentylacyjnych o poziomie mocy akustycznej 53,8 dB, 53,7 dB, 60,9 dB, 58,9 dB, 58,9 dB i 60,9 dB;
- 8 jednostek zewnętrznych klimatyzatorów o poziomie mocy akustycznej 65 dB każda.

Wszystkie ww. urządzenia będą umieszczone na dachach budynków. Wziąwszy pod uwagę wymienione w k.i.p. źródła hałasu wykonano obliczenia rozprzestrzeniania się hałasu emitowanego przez całe przedsięwzięcie do środowiska. Mając na uwadze rodzaj planowanej zabudowy, niewielką prędkość pojazdów, z którą będą się poruszać oraz sąsiedztwo terenów o charakterze rolniczym, nie przewiduje się ponadnormatywnej emisji hałasu do środowiska. Chwilowe niekorzystne oddziaływanie przedsięwzięcia w zakresie emisji hałasu może wystąpić w fazie budowy. Będzie to jednak oddziaływanie krótkotrwałe i odwracalne. Zatem biorąc pod uwagę art. 63 ust. 1 pkt 1 lit. d ustawy ooś należy stwierdzić, iż na etapie funkcjonowania przedsięwzięcia nie przewiduje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r. poz. 112).

Odnosząc się do zapisów art. 63 ust. 1 pkt 1 lit. d ustawy ooś stwierdzono, że na etapie prac budowlanych emisja substancji do powietrza będzie związana z powstawaniem pyłów, w związku z prowadzeniem robót ziemnych oraz przemieszczaniem mas ziemnych. Źródłem emisji substancji do powietrza będą także procesy spalania paliw w silnikach maszyn i urządzeń pracujących na budowie. Jednakże z uwagi na fakt, iż emisje te będą miały charakter miejscowy i okresowy oraz ustaną po zakończeniu prac budowlanych stwierdza się, że realizacja planowanego przedsięwzięcia nie będzie miała negatywnego wpływu na jakość powietrza. Z k.i.p. wynika, że do budynek hotelowy będzie ogrzewany i chłodzony przy pomocy systemu gruntowych pomp ciepła. Pozostałe budynki będą ogrzewane z wykorzystaniem kotłów grzewczych zasilanych gazem ziemnym – 11 kotłów o mocy 61 kW każdy. Gruntowe pompy ciepła oraz niskoemisyjne paliwo gazowe zostały uwzględnione w warunku wskazanym w niniejszej opinii, jako rozwiązanie ukierunkowane na ograniczenie oddziaływania na stan powietrza atmosferycznego. Dopuszczono również możliwość zastosowania paliw charakteryzujących się takimi samymi bądź mniejszymi wskaźnikami emisji substancji do powietrza, co nie wyklucza również możliwości ogrzewania budynków z wykorzystaniem źródeł bezemisyjnych (energia elektryczna, energia odnawialna itp.). Źródłem emisji substancji do powietrza będzie również praca agregatu prądotwórczego oraz spalanie paliw w silnikach pojazdów poruszających się po terenie inwestycji. Uwzględniając charakter przedsięwzięcia i jego skalę, w tym moc kotłów grzewczych, nie przewiduje się jego znaczącego wpływu na stan jakości powietrza.

Na etapie eksploatacji pobór wody na potrzeby planowanej inwestycji będzie realizowany z wodociągu miejskiego. Powstające ścieki bytowe i ewentualnie przemysłowe będą odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej. Dla powierzchni utwardzonych i połaci dachowych ma być wykonane odwodnienie, odprowadzające wody opadowe i roztopowe do planowanych ogrodów deszczowych zlokalizowanych na terenie inwestycji. Ponieważ planowane rozwiązanie minimalizuje utratę naturalnej retencji i przywraca w możliwym zakresie naturalny, gruntowy charakter odpływu wód opadowych i roztopowych wpisano je jako warunek realizacji przedsięwzięcia.

W kontekście art. 63 ust. 1 pkt 2 lit. a, b, c, d, f, g, i, j ustawy ooś w oparciu o zapisy k.i.p. ustalono, że teren planowanego przedsięwzięcia nie jest zlokalizowany na obszarach wodno-błotnych oraz obszarach ochronnych zbiorników wód śródlądowych, na obszarach wybrzeży i środowiska morskiego, górskich, leśnych oraz obszarach przylegających do jezior. Z k.i.p. nie wynika, aby przedsięwzięcie było zlokalizowane na obszarach o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe oraz archeologiczne, nie będzie zlokalizowane także na obszarach uzdrowiskowych i ochrony uzdrowiskowej. Planowane przedsięwzięcie będzie zlokalizowane na obszarze o umiarkowanej gęstości zaludnienia. W związku z realizacją przedmiotowego przedsięwzięcia nie przewiduje się przekroczenia standardów jakości środowiska.

Odnosząc się do art. 63 ust. 1 pkt 1 lit. f ustawy ooś na podstawie informacji zawartych w k.i.p. ustalono, iż wytwarzane na etapie realizacji i ewentualnej likwidacji przedsięwzięcia odpady stanowiły będą głównie odpady budowlane, które po czasowym selektywnym magazynowaniu przekazywane będą uprawnionym podmiotom do dalszego zagospodarowania. Celem ochrony środowiska gruntowo-wodnego w niniejszym postanowieniu nałożono na wnioskodawcę warunek aby na terenie inwestycji nie wykonywać napraw i konserwacji sprzętu budowlanego, a także wskazano, aby niezanieczyszczone gleby i inne materiały występujące w stanie naturalnym, powstające w trakcie realizacji przedsięwzięcia wykorzystać w pierwszej kolejności ponownie na terenie inwestycji. Na etapie eksploatacji przedsięwzięcia wytwarzane będą głównie odpady komunalne będące wynikiem użytkowania planowanych budynków. Odpady te będą magazynowane selektywnie w przystosowanych do tego celu pojemnikach, ustawionych w wydzielonych, zabezpieczonych miejscach, a następnie będą przekazywane uprawnionym w zakresie gospodarowania odpadami podmiotom.

Z uwagi na rodzaj, skalę oraz lokalizację planowanego przedsięwzięcia, odnosząc się do przepisów art. 63 ust. 1 pkt 1 lit. e ustawy ooś należy uznać, że planowana inwestycja nie należy do zakładów o dużym ani zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii wskazanych 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). Uwzględniając realizację przedsięwzięcia zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami, nie przewiduje się wystąpienia katastrofy budowlanej. Ze względu na położenie geograficzne przedsięwzięcie nie jest zagrożone ryzykiem katastrofy naturalnej, w szczególności w wyniku wystąpienia: trzęsień ziemi, powodzi czy osuwisk. Biorąc pod uwagę rodzaj i skalę przedsięwzięcia, nie przewiduje się jego znaczącego wpływu na zmiany klimatu na etapie realizacji, eksploatacji i likwidacji. Przyjęte rozwiązania techniczne, w tym zastosowane materiały pozwolą na adaptację przedsięwzięcia do postępujących zmian klimatu.

Uwzględniając przepisy art. 63 ust. 1 pkt 1 lit. b oraz pkt 3 lit. f ustawy ooś uznano, iż ze względu na charakter, skalę i rodzaj inwestycji w fazie eksploatacji nie przewiduje

się istotnych powiązań z innymi przedsięwzięciami ani znaczącego kumulowania się oddziaływań planowanego przedsięwzięcia z oddziaływaniem innych przedsięwzięć.

Uwzględniając kryteria, o których mowa w art. 63 ust.1 pkt 1 lit. c ustawy ooś należy uznać, iż eksploatacja planowanego przedsięwzięcia nie będzie wiązała się z nadmiernym wykorzystaniem zasobów naturalnych oraz wpływem na różnorodność biologiczną.

Odnosząc się do art. 63 ust.1 pkt lit. e 2 ustawy ooś, na podstawie przedstawionych materiałów stwierdzono, że teren przeznaczony pod przedsięwzięcie zlokalizowany jest poza obszarami chronionymi na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r. poz. 916), a najbliższym położonym obszarem Natura 2000 jest obszar mający znaczenie dla Wspólnoty Grądy Bytyńskie PLH300051, oddalony o 6,5 km od przedsięwzięcia. Przedmiotowe przedsięwzięcie będzie zlokalizowane na gruncie ornym, a jego realizacja, jak wskazał wnioskodawca, nie będzie się wiązać z wycinką drzew i krzewów. W obrębie planowanego przedsięwzięcia znajdzie się las o pow. 0,39 ha wyłączony spod zainwestowania. Działki przeznaczone pod realizację przedsięwzięcia od kierunku zachodniego przylegają do poeksploatacyjnego zbiornika wodnego. W uzupełnieniu k.i.p. przedłożono wyniki obserwacji przyrodniczych przeprowadzonych 05, 13 i 19.05.2022 r. Na terenie przedsięwzięcia i w sąsiedztwie nie stwierdzono obecności roślin i grzybów gatunków chronionych. W zbiorniku wodnym stwierdzono obecność żaby wodnej, a w podmokłym zaniżeniu terenu na dz. 288/2 i 289/7 stwierdzono obecność kumaka nizinnego. Stwierdzono obecność 13 lęgowych gatunków ptaków, w tym, w zbiorniku wodnym, lęgowe łabędzie nieme. Przewiduje się posadzenia pasa zadrzewień wzdłuż zachodniej granicy przedsięwzięcia od strony zbiornika wodnego oraz wzdłuż północnej granicy. Nasadzenia te pozwolą połączyć las na dz. 287/9 z zadrzewieniem przydrożnym. W celu ochrony istniejącej szaty roślinnej i krajobrazu nałożono w opinii warunek, aby w związku z realizacją przedsięwzięcia nie prowadzić wycinki drzew i krzewów. Wycinki nie należy prowadzić niezależnie od tego czy na jej przeprowadzenie jest wymagane zezwolenie. Mając na względzie lokalizację planowanego przedsięwzięcia poza obszarami chronionymi, na gruncie ornym oraz realizację przedsięwzięcia zgodnie z nałożonymi w opinii warunkami, nie przewiduje się znaczącego negatywnego oddziaływania inwestycji na środowisko przyrodnicze, w tym na różnorodność biologiczną, rozumianą jako liczebność i kondycję populacji występujących gatunków, w szczególności chronionych, rzadkich lub ginących gatunków roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk. Realizacja przedsięwzięcia nie wpłynie także na obszary chronione, a w szczególności na siedliska przyrodnicze, gatunki roślin i zwierząt oraz ich siedliska, dla których ochrony zostały wyznaczone obszary Natura 2000, a także nie spowoduje pogorszenia integralności poszczególnych obszarów Natura 2000 lub ich powiązań z innymi obszarami. Ponadto przedsięwzięcie nie spowoduje utraty i fragmentacji siedlisk oraz nie wpłynie na korzyści ekologiczne i funkcję ekosystemu.

Zgodnie z art. 63 ust. 1 pkt 3 ustawy ooś przeanalizowano zasięg, wielkość i złożoność oddziaływania, jego prawdopodobieństwo, czas trwania, częstotliwość i odwracalność oraz możliwość powiązania z innymi przedsięwzięciami i ustalono, że realizacja planowanego przedsięwzięcia nie pociągnie za sobą zagrożeń dla środowiska. Przedmiotowe przedsięwzięcie nie będzie transgranicznie oddziaływać na środowisko.

Z uwagi na charakter i stopień złożoności oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko oraz brak znacząco negatywnego wpływu na obszary wymagające specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin, grzybów i zwierząt, ich siedlisk lub siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, w opinii Regionalnego Dyrektora

dla przedmiotowego przedsięwzięcia, nie ma potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Biorąc pod uwagę powyższe należało postanowić jak w sentencji.

### **POUCZENIE**

Na niniejsze postanowienie nie przysługuje zażalenie

z up. Regionalnego Dyrektora  
Ochrony Środowiska w Poznaniu  
*Jacek Przygocki*  
Regionalny Konserwator Przyrody  
(podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym)

Otrzymują:

- I. Wójt Gminy Tarnowo Podgórne - (ePUAP) z prośbą o poinformowanie wnioskodawcy/pełnomocnika wnioskodawcy i pozostałych stron postępowania o niniejszym postanowieniu
- II. aa