



Gdańsk, 5 grudnia 2023 r.

WŚ-I.6220.II.98D.2022.AN

DECYZJA

o środowiskowych uwarunkowaniach

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. 2023 r., poz. 775 z późn. zm.), art. 71, art. 72, art. 75, art. 84, art. 85 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. 2023 r., poz. 1094 z późn. zm.), a także § 3 ust. 1 pkt 37, 57a), 58a), 58b), 73, 81 oraz § 3 ust. 1 pkt 62 w związku z § 3 ust. 2 pkt 3) rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. 2019 r., poz. 1839 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku Pana Marcina Ożóg działającego z upoważnienia Dekpol Deweloper sp. z o.o. z siedzibą w Pinczynie z dnia 12 sierpnia 2022 r. (wpływ 12.08.2022 r., uzupełn. 07.11.2022 r., 02.12.2022 r., 12.01.2023 r., 29.03.2023 r., 31.05.2023 r., 05.07.2023 r.) w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla inwestycji pn.:

„Budowa zespołu budynków zamieszkania zbiorowego wraz z niezbędną infrastrukturą, w których zlokalizowane będą lokale niemieszkalne usługowe na terenie działek ew. p nr 169/6 i 169/7 obręb 0139 w Gdańsku, z towarzyszącymi usługami i infrastrukturą”

ORZEKAM

1. nie stwierdzać potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko,
2. określić następujące warunki i wymagania:
Etap realizacji
 - a) Zadbać, by urządzenia emitujące hałas o dużym natężeniu, w miarę możliwości nie pracowały jednocześnie, a w czasie przerw w pracy urządzenia i maszyny nie pracowały na tzw. biegu jałowym.
 - b) W związku z sąsiadującą zabudową mieszkaniową prace szczególnie hałaśliwe należy prowadzić poza okresem dni świątecznych i niedziel, a w pozostałe dni tylko w godzinach dziennych (8:00-18:00).
 - c) Przed przystąpieniem do prac przygotowawczych i budowlanych wygrodzić teren budowy; zastosować pełne wygrodzenie terenu objętego inwestycją, tak aby zminimalizować przedostawanie się zanieczyszczeń emitowanych w trakcie realizacji inwestycji na otaczające tereny leśno-wydmowe.
 - d) Tereny leśne położone od zachodu placu budowy i drogi prowadzącej do niego, dla lepszego zabezpieczenia najcenniejszych obszarów, wygrodzić i oznakować tablicą „obszary ochrony przyrody - zakaz wstępu”.



- e) Plac budowy wraz z zapleczem magazynowym i postojowym dla maszyn zlokalizować na terenie planowanej inwestycji, z wyłączeniem terenów leśnych.
- f) Warstwę gleby zdjętą podczas robót budowlanych, zdeponować, zabezpieczyć i po zakończeniu prac ponownie wykorzystać.
- g) W trakcie prowadzenia prac budowlanych poniżej rzędnej ustabilizowanego zwierciadła wody gruntowej, monitorować za pomocą piezometrów, położenie zwierciadła wody gruntowej poza obudową wykopu.
- h) W miejscach, gdzie budynki będą osadzone na fundamentach położonych poniżej poziomu lustra wód podziemnych, fundamenty wykonać w technologii „białej wanny”.
- i) Prowadzić monitoring odwodnienia wykopu realizowany poprzez piezometry kontrolne zainstalowane przy granicach działek.
- j) Wycinkę drzew i krzewów ograniczyć do niezbędnego minimum i prowadzić poza okresem lęgowym ptaków, tj. poza okresem od 1 marca do 31 sierpnia; dopuszcza się prowadzenie prac w ww. okresie, jednak musi być to poprzedzone wizją terenową, wykonaną przez specjalistę ornitologa, stwierdzającą brak występowania na przedmiotowych drzewach i krzewach lęgów ptaków, co musi być udokumentowane właściwym wpisem w dzienniku budowy; wycinki dokonywać pod nadzorem ornitologicznym.
- k) W ramach rekompensaty za wycinkę drzew wykonać nasadzenia zastępcze w proporcjach nie mniejszej niż 1:2; do nasadzeń wykorzystywać gatunki zgodne z siedliskiem istniejącym w terenie.
- l) Drzewa i krzewy znajdujące się w zasięgu oddziaływania inwestycji nieprzeznaczone do wycinki zabezpieczyć przed możliwymi uszkodzeniami mechanicznymi poprzez stałe zabezpieczenie pni (np. owinięcie matami).
- m) W celu ochrony przed przesuszeniem systemu korzeniowego drzew i krzewów działania związane z wykopami wykonywać z zastosowaniem mat zabezpieczających przed nadmiernym przesuszaniem korzeni.
- n) W celu minimalizacji mechanicznych uszkodzeń korzeni szkieletowych drzew i krzewów, prace związane z wykopami w obrębie brył korzeniowych prowadzić ręcznie; w obrębie rzutu koron drzew i do 2 m poza nim, nie dopuszczać do poruszania się sprzętu mechanicznego.
- o) Nie składować cementu, kruszywa, olejów, paliw, materiału ziemnego oraz materiałów budowlanych w obrębie rzutu koron i pni drzew, tj. w odległości równej rzutowi korony powiększonemu o 2 m, ale nie bliżej niż 10 m od pnia drzewa.
- p) Nie prowadzić przejazdów ciężkiego sprzętu budowlanego w obrębie strefy korzeniowej.



- q) Nie organizować parkingów lub biura budowy bezpośrednio pod drzewami.
- r) Nie prowadzić wykopów powodujących mechaniczne uszkodzenia korzeni.
- s) Nie oznaczać sprayem drzew przeznaczonych do pozostawienia
- t) Nie mocować na drzewach tablic, kabli energetycznych, lamp itp.
- u) Podczas prowadzenia wykopów zabezpieczyć plac robót płotkiem z siatki herpetologicznej przed przedostaniem się do nich małych zwierząt. Codziennie przed przystąpieniem do dalszych prac przeprowadzać kontrolę wykopów. Uwięzione zwierzęta niezwłocznie przenieść poza teren objęty pracami, na właściwe dla nich siedliska. Przenoszenie prowadzić pod nadzorem przyrodnika oraz przy użyciu rękawiczek ochronnych. Używany do tego sprzęt dezynfekować, a wyniki nadzoru potwierdzić wpisem w dokumentacji budowy.
- v) Prace inwestycyjne prowadzić pod nadzorem przyrodniczym realizowanym przez specjalistę; nadzór przyrodniczy powinien obejmować:
 - nadzór ornitologiczny na etapie prac przygotowawczych i budowlanych,
 - nadzór nad wykonywaniem zapisów decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach w zakresie przestrzegania warunków realizacji przedsięwzięcia oraz innych zezwoleń z zakresu ustawy o ochronie przyrody, jak również zabezpieczenia szklanych powierzchni elewacji budynku,
 - nadzór nad doborem składu gatunkowego roślin wprowadzanych w ramach nasadzeń.
- w) Zabezpieczyć wykopy przed możliwością przedostania się do nich zanieczyszczeń związanych z pracami budowlanymi.
- x) Po zakończeniu prac budowlanych teren prac uporządkować i zrehabilitować.
- y) Dostosować przewidywane godziny wzmożonego ruchu samochodowego związanego z transportem materiałów budowlanych i innych materiałów i towarów związanych z budową do bieżących warunków drogowych na trasie dojazdowej, tak aby nie powodować dodatkowych utrudnień dla innych podmiotów działających w otoczeniu inwestycji.
- z) Zaplanować i wdrożyć system dojazdu pojazdów na teren budowy w sposób, ograniczający do minimum powstawanie sytuacji wymuszonych przestojów i zatorów na drogach dojazdowych do placu budowy.
- aa) Place składowe i bazy sprzętowe niezbędne przy realizacji inwestycji lokalizować w oddaleniu od zabudowań mieszkalnych.



- bb) Materiały budowlane dostarczać partiami, których wielkość jest niezbędna do prowadzenia robót budowlanych, w miarę możliwości unikać długotrwałego magazynowania materiałów.
- cc) W trakcie prac budowlanych przestrzegać przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy oraz procedur wynikających z odrębnych przepisów, w tym oznakować teren budowy i zabezpieczyć przed dostępem osób niepowołanych.
- dd) Zastosować szczelne nawierzchnie komunikacyjne, zapobiegające przenikaniu zanieczyszczeń do gruntu.
- ee) Prowadzić prace budowlane z zachowaniem ostrożności, w celu zapobiegania przedostawaniu się zanieczyszczeń do wód podziemnych, powierzchniowych i gleby.
- ff) Unikać pozostawiania niezasypanych wykopów, które mogłyby stać się tymczasowymi zbiornikami retencyjnymi spływających wód opadowych.
- gg) Unikać odkładania ziemi z wykopów na drodze spływu powierzchniowego wód, co może doprowadzić do wymywania zanieczyszczeń z hałd lub gromadzenia się wód.
- hh) Zaplecze budowy wyposażyć w sorbenty, maty lub biopreparaty neutralizujące rozlewy przypadkowych wycieków substancji ropopochodnych. W celu neutralizacji ewentualnych wycieków substancji, należy je na bieżąco usuwać z wykorzystaniem sorbetów, a w przypadku znacznego zanieczyszczenia zapewnić jego sprawne zebranie i usunięcie przez uprawniony podmiot.
- ii) Prowadzić roboty przy pomocy odpowiednio przeszkolonych i zapoznanych z zagrożeniami pracowników, przy użyciu odpowiedniego sprzętu i urządzeń dobrej jakości, prawidłowo eksploatowanych i konserwowanych.
- jj) Naprawy sprzętu budowlanego nie mogą być wykonywane na terenie budowy.
- kk) Gospodarkę odpadami prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami, z zachowaniem zasady bliskiego transportu oraz preferowania odzysku odpadów nad ich unieszkodliwianiem, zarówno podczas realizacji, jak i eksploatacji przedsięwzięcia. Do magazynowania odpadów wykorzystywać utwardzone podłoże lub kontenery szczelne z zadaszaniem, usytuowane na utwardzonym terenie, uszczelnionym, uniemożliwiającym ewentualne zanieczyszczenie środowiska gruntowo-wodnego.
- ll) Zaplecze budowy wyposażyć w sanitariaty.
- mm) W celu ograniczenia niezorganizowanej emisji pyłów w trakcie realizacji inwestycji:
 - na placu budowy stosować środki minimalizujące pylenie np. zraszanie w warunkach niskiej wilgotności powietrza,



- **place magazynowania materiałów sypkich zmiatać na mokro, hałdy materiałów sypkich zraszać wodą oraz stosować plandeki ograniczające pylenie,**
- **podczas transportu materiałów pyłących stosować plandeki, osłony lub inne zabezpieczenia minimalizujące pylenie,**
- **obsługę placu budowy prowadzić jedynie drogami uzgodnionymi z Gdańskim Zarządem Dróg i Zieleni,**
- **drogi dojazdowe do miejsca realizacji inwestycji utwardzić w taki sposób aby zminimalizować pylenie,**
- **drogi dojazdowe do miejsca realizacji inwestycji czyścić, a w przypadku oczyszczania w warunkach niskiej wilgotności powietrza konieczne jest zraszanie nawierzchni drogi wodą,**
- **pojazdy opuszczające plac budowy oraz okolice wyjazdu z budowy czyścić z ziemi/piasku naniesionych na kołach pojazdów.**

Etap eksploatacji:

- a) Ścieki związane z funkcjonowaniem garażu podziemnego odprowadzać do sieci kanalizacji sanitarnej po ich wcześniejszym podczyszczeniu.**
- b) Parkingi podziemne wyposażyć w sorbenty substancji ropopochodnych oraz sprzęt przeciwpożarowy.**
- c) Prowadzić przegląd i konserwację systemu odwodnienia terenu inwestycyjnego, tj. usuwać osady i substancje olejowe ze studzienek kanalizacyjnych, osadników.**
- d) Kontrolować stan techniczny niecek retencyjnych, studzienek kanalizacyjnych, osadników.**
- e) Zielenią wysoką lub inne nasadzenia atrakcyjne dla ptaków lokalizować w odległości nie mniejszej niż 5 m od elementów przeszklonych.**
- f) W porze wieczornej i nocnej w obrębie budynków wyłączać oświetlenie dodatkowe, przełączać oświetlenie korytarzy, recepcji i innych miejsc ogólnodostępnych dla gości w tryb oszczędny, emitujący mniej światła lub wyłączać część oświetlenia.**
- g) W porze wieczornej, nocnej lub przy warunkach pogorszonej widoczności stosować oświetlenie zewnętrzne nieemitujące snopu światła poza bryłę obiektów, nie stosować światła stroboskopowego, przełączać oświetlenie zewnętrzne w tryb oszczędny lub wyłączać część tego oświetlenia.**
- h) W okresie lęgowym ptaków, tj. od 1 marca do 31 sierpnia nie organizować wydarzeń szczególnie uciążliwych ze względu na hałas (np. fajerwerków).**
- i) Na terenie przedsięwzięcia zlokalizować tablice informujące o sposobie i zakresie udostępniania rezerwatów przyrody - w szczególności o lokalizacji miejsc i szlaków udostępnionych w obrębie rezerwatu przyrody „Ptasi Raj”; wzór tablic oraz ich treść uzgodnić z RDOŚ w Gdańsku.**



Warunki dotyczące ochrony środowiska konieczne do uwzględnienia w projekcie budowlanym:

- a) Zaprojektować centrale wentylacyjne wyciągowe w halach garażowych oraz wentylatory dachowe o niskiej mocy akustycznej oraz przewidzieć ich wyciszenia m.in. poprzez stosowanie obudów, tłumików akustycznych, wibroizolatorów i ekranów akustycznych.
- b) Zaprojektować zabezpieczenia mające na celu minimalizację zagrożenia rozbijania się ptaków o elementy elewacji budynków, które są potencjalnie niebezpieczne dla ptaków (powierzchnie przezroczyste, szklane lub lustrzane) poprzez zastosowanie elementów przesłaniających i zmniejszających powierzchnię widocznych przeszkleń.
- c) Nie lokalizować przeszkleń z widokiem „na przestrzał”.
- d) Do przeszkleń stolarki okiennej i drzwiowej stosować przeszklenia o niskim współczynniku odbicia ($\leq 15\%$).
- e) Zaprojektować rozwiązania mające na celu zminimalizowanie widoczności światła wewnętrznych na zewnątrz budynku w nocy poprzez zastosowanie opraw kierujących oświetlenie pionowo w dół.
- f) Zaprojektować oświetlenie ciągów komunikacyjnych i placów w obrębie zespołu zabudowy z uwzględnieniem jak najniższych klas oświetleniowych wg. wymagań normatywnych oraz wiedzy technicznej.
- g) Budynki położone w skrajnych częściach inwestycji wyposażać w podtynkowe budki dla nietoperzy lub przewidzieć inne miejsca ich schronienia, które ograniczą przypadkowe zasiedlanie przestrzeni i szczelin w powstającej zabudowie i ograniczą je do wcześniej przygotowanych i bezkonfliktowych miejsc.
- h) Zaprojektować maksymalną ilość kondygnacji naziemnych - 5 (słownie: pięć kondygnacji) z nieprzekraczalną wysokością planowanych obiektów bez elementów infrastruktury technicznej - 15 m nad poziom naturalnej rzędnej terenu.
- i) W projekcie nowych nasadzeń drzew i krzewów zastosować rodzime dla Wyspy Sobieszewskiej gatunki roślin, z uwzględnieniem wymagań siedliskowych.
- j) Wykonać ogrodzenie osiedla od strony zachodniej (graniczącej ze strefą ochrony bielika) jako pozbawione wyjść dla ludzi (bram, furtek, obniżeń płotu itp.); od strony północnej wykonać jedno wyjście w stronę plaży - kierujące ruch do wyjścia nr 18.
- k) Udostępnić drogę, zarówno dla gości jak i osób niezwiązanych z funkcjonowaniem obiektów, co umożliwi swobodne przejście od strony ul. Sobieszewskiej w kierunku wyjścia na plażę nr 18, poprzez osiedle. Przejście to ma zabezpieczyć okoliczne lasy przed wydeptywaniem i dodatkową presją, w szczególności z uwagi na strefę ochronną bielika.



- l) **Dopuścić możliwość parkowania wzdłuż ulicy Sobieszewskiej, przekierowując obciążenie z obszaru położonego w bezpośrednim sąsiedztwie rezerwatu na obszary o mniejszych walorach przyrodniczych.**
- m) **W obrębie części podziemnych hal garażowych dla każdego z budynków wykonać szczelną obudowę wykopu w formie ścianki szczelnej; w gruncie poniżej poziomu posadowienia wykonać poziomą przesłonę przeciwfiltracyjną w technologii jet-grouting; w każdym przypadku bez konieczności obniżania zwierciadła wody poza wykopem.**
- n) **Zapewnić dodatkową wodoszczelność grodzic, wprowadzając w zamek (spajający grodzice) ekologicznie uszczelniacze.**
- o) **Po wykonaniu kondygnacji podziemnej oraz zasypaniu z dogęszczeniem przestrzeni pomiędzy obudową a budynkiem, grodzice wyciągnąć, aby uniknąć ewentualnego długotrwałego podpiętrzenia wody.**
- p) **Zainstalować na terenie działek przy ich granicach, piezometry kontrolne umożliwiające obserwację ewentualnych wahań ustabilizowanego zwierciadła wód gruntowych; dokumentację z pomiarów rzędnej ww. zwierciadła prowadzić systematycznie w okresie przed montażem ścianki szczelnej, w trakcie odwodnienia wykopu oraz po usunięciu ścianki szczelnej do momentu oddania inwestycji do użytku.**
- q) **Wszystkie studzienki wlotowe kanalizacji deszczowej wyposażyc w rozwiązania umożliwiające wydostanie się z nich zwierząt, np. pochylnie perforowane czy rury karbowane wokół studni umożliwiające samodzielne wychodzenie zwierząt na zewnątrz, otwory wyjściowe (ucieczkowe), syfony dla płazów - powyższe szczegóły projektowe uzgodnić z herpetologiem, a montaż prowadzić pod nadzorem środowiskowym.**
- r) **Wszystkie krawężniki, murki oporowe, progi, podwyższenia w układzie dróg, chodników i małej architektury montować w taki sposób, aby umożliwić swobodne wydostanie się zwierząt, np. krawężniki ≥ 10 cm przeplatać krawężnikiem najazdowym co 25 m, fundamenty ogrodzeń licować z rzędną terenu.**
- s) **Ogrodzenie osiedla montować w taki sposób, aby umożliwić przechodzenie przez nie płazów oraz małych ssaków (np. jeży).**
- t) **Zbiorniki wodne, fontanny, poidła zaprojektować tak, aby nie stanowiły zagrożenia dla potencjalnie korzystających z nich zwierząt.**

Obowiązki monitorowania przez Inwestora oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko:

- a) **Przez okres 2 lat od oddania obiektu do użytkowania prowadzić monitoring skuteczności przyjętych rozwiązań z zakresu przeciwdziałania kolizjom ptaków z powierzchniami przezroczystymi lub lustrzanymi; monitoring powinien obejmować również informacje**



- z zakresu śmiertelności poszczególnych gatunków ptaków w podziale na okresy fenologiczne.
- b) Analizę wyników monitoringu przedłożyć Regionalnemu Dyrektorowi Ochrony Środowiska w Gdańsku w terminie 3 miesięcy od zakończenia prowadzenia monitoringu porealizacyjnego.
 - c) W przypadku potwierdzenia kolizyjności - zastosować zabezpieczenie zewnętrznych powierzchni szklanych markerami graficznymi, za pomocą markerów kolistych (element kolisty o średnicy 5 mm, odległość w pionie i poziomie pomiędzy markerami: maks. 50 mm) bądź markerami pasiastymi (czarne, poziome pasy o szerokości 2 mm w odstępie 28 mm).
 - d) Wyniki powyższej analizy i kontroli opracować merytorycznie wraz z załącznikami kartograficznymi i dokumentacją fotograficzną, obrazującymi m.in. przyjęte rozwiązania w zakresie przezroczystych i lustrzanych powierzchni. Wyniki powinny zawierać wnioski z efektywności zaprojektowanych działań minimalizujących potencjalnie negatywny wpływ na środowisko.

UZASADNIENIE

Pismem z dnia 12 sierpnia 2023 r. (wpływ 12.08.2022 r., wpływ uzup. 07.11.2022 r., 02.12.2022 r., 12.01.2023 r., 29.03.2023 r., 31.05.2023 r., 05.07.2023 r.) Pan Marcin Ożóg działając z u poważnienia Dekpol Deweloper sp. z o.o. z siedzibą w Pinczynie wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla inwestycji pn.: **„Budowa zespołu budynków zamieszkania zbiorowego wraz z niezbędną infrastrukturą, w których zlokalizowane będą lokale niemieszkalne usługowe na terenie działek ew. p nr 169/6 i 169/7 obręb 0139 w Gdańsku, z towarzyszącymi usługami i infrastrukturą”.**

Do podania Wnioskodawca załączył:

1. kartę informacyjną przedsięwzięcia,
2. wypis i wyrys z ewidencji gruntów obejmujący teren przewidziany pod inwestycję oraz teren, na który planowane przedsięwzięcie będzie oddziaływać,
3. załącznik graficzny przedstawiający zasięg oddziaływania przedsięwzięcia.

Stosownie do brzmienia art. 75, ust. 1 pkt 4) ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko organem właściwym do rozpoznania sprawy jest Prezydent Miasta Gdańska.

Po zapoznaniu się z wniesioną dokumentacją, tut. organ wystąpił do Wydziału Urbanistyki i Architektury tut. urzędu (dalej: WUiA) o potwierdzenie zgodności planowanej inwestycji z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. WUiA po wniesieniu przez wnioskodawcę wyjaśnień i korekcie wniosku, pismem nr WUiA.VI.670.118-2.2022.KN z dnia 17 stycznia 2023 r. stwierdził, że



przedmiotowa inwestycja nie jest sprzeczna z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Wyspy Sobieszewskiej w rejonie ulic Nadwiślańskiej, Tęczowej i Sobieszewskiej w mieście Gdańsku zatwierdzonego uchwałą nr XXXIX/1110/09 Rady Miasta Gdańska z dnia 27 sierpnia 2009 roku (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 137 z dnia 9 października 2009 roku, poz. 2545), w zakresie funkcji.

W dniu 9 lutego 2023 r., po zapoznaniu się ze skorygowanym wnioskiem wraz z załącznikami tut. organ pismem nr WŚ-I.6220.II.98p6.2022.AN wezwał do uzupełnienia. Uzupełnienia wpłynęły w dniu 29 marca 2023 r., po przeanalizowaniu wniesionych uzupełnień tut. organ pismem nr WŚ-I.6220.II.98p8.2022.AN z dnia 24 kwietnia 2023 r. ponownie wezwał do uzupełnienia. Uzupełnienia wpłynęły w dniach 31 maja 2023 r. i 5 lipca 2023 r.

Tut. organ obwieszczeniem z dnia 10 lipca 2023 r. zawiadomił strony o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie, informując jednocześnie o możliwości zapoznania się z dokumentami i złożenia ewentualnych uwag i wniosków (obwieszczenie zostało zamieszczone na tablicy ogłoszeń oraz BIP urzędu oraz w pobliżu miejsca realizacji przedsięwzięcia). Uwagi od stron postępowania nie wpłynęły.

W dniu 27 lipca 2023 r. wpłynęły uwagi Stowarzyszenia Wyspa, których kopię tut. organ przekazał pismem nr WŚ-I.6220.II.98p10.2022.AN z dnia 17 sierpnia 2023 r. wnioskodawcy, z prośbą o ustosunkowanie się. Odpowiedź na wniesione uwagi wpłynęła 25 września 2023 r. i została pismem nr WŚ-I.6220.II.98p11.2022.AN z dnia 2 października 2023 r. przekazana do Stowarzyszenia Wyspa.

Zgodnie z przedłożoną kartą informacyjną przedmiotem inwestycji jest budowa budynków zamieszkania zbiorowego wraz z niezbędną infrastrukturą, tj. garażami, drogami wewnętrznymi i parkingami, siecią wodociągową, siecią kanalizacji sanitarnej i deszczowej, siecią energetyczną i oświetleniową, siecią gazową i teletechniczną oraz z przebudową drogi dojazdowej, sieci uzbrojenia i inną infrastrukturą. W ramach wnioskowanego przedsięwzięcia przewiduje się realizację budynków zamieszkania zbiorowego, w których zlokalizowane będą lokale niemieszkalne usługowe. Podstawowe parametry budynków:

- powierzchnia zabudowy: do 10 333,20 m²;
- ilość budynków: do 9;
- liczba pokoi 673;
- ilość osób: 1809.

Budynki projektuje się jako pięciokondygnacyjne, z płaskimi dachami. Maksymalna wysokość zabudowy wyniesie 15 m + 2,5 m dla kotłowni na dachu. Budynki posadowione zostaną na osi północ-południe. Jeden z budynków został zaprojektowany jako obiekt o podłużnym łukowatym kształcie z zaokrąglonymi ścianami zewnętrznymi, balkonami na wszystkich kondygnacjach. W tym budynku poza lokalami usługowymi niemieszkalnymi na wyższych kondygnacjach, na parterze zlokalizowane zostaną pozostałe usługi w postaci zaplecza gastronomicznego, zaplecza konferencyjno-szkoleniowego (sale wielofunkcyjne) obsługującego cały zespół budynków oraz część



basenowa z rekreacją - saunami, spa, kręgielnią, klubem muzycznym, itp. Pozostałe budynki będą posiadać prostsze bryły bez obłości, z balkonami na każdej kondygnacji, z lokalami usługowymi niemieszkalnymi po obu stronach ciągu komunikacyjnego.

Inwestycja będzie podzielona na dwa etapy: etap I - budynek zamieszkania zbiorowego A1 oraz A2A i A2B wraz z niezależnymi garażami podziemnymi oraz podziemną usługą; etap II - budynki 3, 4, 5, 6 oraz budynek 7, 8, 9 wraz z usługami towarzyszącymi i garażami. Łączna powierzchnia planowanej zabudowy wyniesie 10 323,98 m², przy czym łączna możliwa powierzchnia zabudowy według ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynosić może 20% powierzchni działek ewidencyjnych, tj. 10 333,20 m². Układ dróg wewnętrznych głównego zakresu inwestycji, w tym dróg pożarowych, zajmie maksymalną powierzchnię ok. 7810 m², w tym ok. 1200 m² ciąg pieszo jezdny ogólnodostępny. Drogi oraz sieci zostaną włączone w istniejącą infrastrukturę. Przewiduje się również zagospodarowanie terenów zielonych. Hale garażowe w budynkach posiadać będą powierzchnie ok. 9750 m² - przewiduje się maksymalnie ok. 347 miejsc postojowych. Zostaną utworzone parkingi naziemne o powierzchni do ok. 9600 m² i maksymalnej liczbie ok. 328 miejsc postojowych. Łączna ilość miejsc postojowych wyniesie 675, a łączna powierzchnia garaży i parkingów wyniesie ok. 19 350 m².

Szacowane długości podstawowych sieci, przyłączy i instalacji w obrębie działki nr 169/6 i 169/7 obr. 0139 wyniosą: kanalizacja sanitarna: sieć ok. 820 mb oraz przyłącza ok. 220 mb; wodociągi: sieć wodociągowa: ok. 575 mb oraz przyłącza wodociągowe: ok. 165 mb; kanalizacja deszczowa: sieć kanalizacji deszczowej ok. 1222 mb; sieć gazowa (gaz ziemny): sieć gazowa: ok. 600 mb oraz przyłącza gazowe ok. 50 mb; sieć gazowa planowana dla obsługi inwestycji będzie miała ciśnienie w zakresie od ok. 1,8 kPa do ok. 2,5 kPa; zakres branży elektrycznej i teletechnicznej: oświetlenie ok. 2450 m; zasilanie budynków i elementów na terenie ok. 70 m; zakres linii energetycznej nN ok. 850 m, sN ok. 4003 m; pozostałe elementy elektryczne ok. 1000 m; teletechnika: ok 900 m.

W związku z realizacją inwestycji konieczne będzie wykonanie przebudowy ciągu pieszo-jezdnego stanowiącego dojazd do działek Inwestora wraz z przebudową skrzyżowań ul. Tęczowej i Sobieszewskiej oraz Nadwiślańskiej i Sobieszewskiej w Gdańsku. W ramach niniejszej przebudowy znajduje się również zakres sieci kanalizacji deszczowej, sanitarnej, wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej (wraz z budową oświetlenia). Podstawowe parametry tego zakresu to układ drogowy o długości ok. 570 m wraz z przebudową dwóch skrzyżowań; sieć wodociągowa DN160 o długości ok. 590 m; sieć kanalizacji sanitarnej, w części grawitacyjnej DN200 (ok. 276 m) oraz przewód tłoczny DN110 (ok. 268 m), z włączeniem do istniejącej sieci w ul. Tęczowej; kanalizacja deszczowa w obrębie ronda na skrzyżowaniu ulic Sobieszewskiej i Nadwiślańskiej; przebudowa gazociągu średniego ciśnienia DN160 o długości ok. 520 m (sieć gazowa planowana dla obsługi inwestycji będzie miała ciśnienie w zakresie od ok. 1,8 kPa do ok. 2,5 kPa); usunięcie kolizji sieci elektroenergetycznych; wykonanie oświetlenia ulicznego wzdłuż całego przebudowywanego układu drogowego; budowa odcinków zasilania



elektroenergetycznego i teletechniki na potrzeby przyłączenia głównego zakresu inwestycji (w odrębnym zakresie, w porozumieniu z operatorami).

Przedsięwzięcie należy do grupy przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których w ramach postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach można stwierdzić obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. W ramach przedmiotowego postępowania (zgodnie z art. 64 ust. 1 pkt 1, 2 i 4 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko) tut. organ pismem z dnia 10 lipca 2023 r. WŚ-I.6220.II.98R.2023.AN wystąpił o opinię do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (RDOŚ) w Gdańsku, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego (PPIS) w Gdańsku i Państwowego Gospodarstwa Wodnego „Wody Polskie” (WP), co do konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

W odpowiedzi na powyższe RDOŚ postanowieniem nr RDOŚ-Gd-WOO.4220.481.2023.ES.3 z dnia 1 września 2023 r. wyraził opinię o braku konieczności przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko.

WP pismem nr GD.ZZŚ.3.4901.283.1.2023.KK z dnia 22 sierpnia 2023 r. wyraziły opinię o braku konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

W związku z ww. wystąpieniem PPIS nie zajął stanowiska, co na podstawie art. 78 ust. 4 ww. ustawy traktuje się jako brak zastrzeżeń.

W trakcie przeprowadzania kwalifikacji przedsięwzięcia do obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko na podstawie art. 63 ust. 1 ww. ustawy, opierając się na informacjach zawartych w karcie informacyjnej planowanego przedsięwzięcia, ustalono co następuje:

- Planowane przedsięwzięcie polegające na **„Budowie zespołu budynków zamieszkania zbiorowego wraz z niezbędną infrastrukturą, w których zlokalizowane będą lokale niemieszkalne usługowe na terenie działek ew. p nr 169/6 i 169/7 obręb 0139 w Gdańsku, z towarzyszącymi usługami i infrastrukturą”** jest kwalifikowane zgodnie z rozporządzeniem 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.) jako:
 - a. **§ 3 ust. 1 pkt 37** – „*instalacje do naziemnego magazynowania: a) ropy naftowej, b) produktów naftowych, c) substancji lub mieszanin, w rozumieniu odpowiednio art. 3 pkt 1 i 2 rozporządzenia nr 1907/2006, niebędących produktami spożywczymi (...)*”,
 - b. **§ 3 ust. 1 pkt 57a)** – „*zabudowa usługowa inna niż wymieniona w pkt 56, w szczególności szpitale, placówki edukacyjne, kina, teatry lub obiekty sportowe, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą objęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy,*



- o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż: 2 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy (...)",
- c. **§ 3 ust. 1 pkt 58a)** - „garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, o których mowa w pkt 52, 54-57 i 59, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy (...)",
- d. **§ 3 ust. 1 pkt 73** - „urządzenia lub zespoły urządzeń umożliwiające pobór wód podziemnych lub sztuczne systemy zasilania wód podziemnych, inne niż wymienione w § 2 ust. 1 pkt 37, o zdolności poboru wody nie mniejszej niż 10 m³ na godzinę”,
- e. **§ 3 ust. 1 pkt 81** - „sieci kanalizacyjne o całkowitej długości przedsięwzięcia nie mniejszej niż 1 km (...),
- f. **§ 3 ust. 2 pkt 3** - „nieosiągające progów określonych w ust. 1, jeżeli po zsumowaniu parametrów charakteryzujących przedsięwzięcie z parametrami planowanego, realizowanego lub zrealizowanego przedsięwzięcia tego samego rodzaju znajdującego się na terenie jednego zakładu lub obiektu osiągną progi określone w ust. 1” w związku **§ 3 ust. 1 pkt 60** - „drogi o nawierzchni twardej o całkowitej długości przedsięwzięcia powyżej 1 km inne niż wymienione w § 2 ust. 1 pkt 31 i 32 lub obiekty mostowe w ciągu drogi o nawierzchni twardej (...)"

W związku z powyższym zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

- Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach dla niniejszego przedsięwzięcia niezbędna jest do uzyskania m.in. pozwolenia na budowę.
- Główny zakres przedsięwzięcia (zespół budynków z infrastrukturą towarzyszącą) zostanie zrealizowany na dz. nr ew. 169/6 i 169/7 obręb 0139 w Gdańsku. Droga dojazdowa, sieci uzbrojenia do budowy/przebudowy/rozbudowy i inna infrastruktura towarzysząca zostaną zrealizowane na działkach nr ew. 169/6, 169/7, 187/7, 187/9, 188/4, 188/6, 188/7 z obrębu 0139, dz. nr ew. 7/4, 12/8, 24/1, 25/1, 25/3, 25/8, 25/9, 25/10, 26/4, 65/1 z obrębu 0140, w m. Gdańsku. Teren działek nr 169/6 i 169/7 graniczy ze wszystkich stron z działkami leśnymi. W południowym narożniku znajduje się wjazd z działki drogowej nr ew. 188/7 (ul. Sobieszewska) w północno - wschodnim narożniku ciąg pieszy do morza. Zamierzenie w całości położone zostanie na obszarze śródleśnej enklawy otoczonej zwartym kompleksem leśnym. Enklawa jest w większości wylesiona, niewielkie zadrzewienia zajmują głównie jej południowy fragment i pasy drzew wzdłuż części granic. Pozostałą powierzchnię tworzą w większości nieużytki, porośnięte roślinnością synantropijną. Najbliższy budynek mieszkalny znajduje się



w odległości ok. 430 m w kierunku południowym od planowanej zabudowy zespołu budynków zamieszkania zbiorowego (przy ul. Tęczowej). Droga planowana do przebudowy i rozbudowy przebiega przez obszar leśny oraz w sąsiedztwie budynków mieszkalnych, położonych przy ul. Tęczowej i Nadwiślańskiej. W bezpośrednim sąsiedztwie drogi znajdują się dwa budynki mieszkalne, w odległości minimum 10 m i 18 m od krawędzi jezdni. W przeszłości obszar objęty inwestycją stanowił teren jednostki wojskowej, a następnie ośrodka wypoczynkowego. W okresie 14-27 października 2017 r. podczas prowadzenia prac przygotowawczych Inwestor dokonał rozbiórki zniszczonych budynków.

- Na etapie opracowania koncepcji inwestycji analizowano możliwe warianty przedsięwzięcia. Dla każdego z wariantów konieczne jest wykonanie zakresu powiązanego, tj. przebudowy układu drogowego wraz z infrastrukturą oraz zapewnienie zasilania awaryjnego w postaci agregatu. Nie są to więc elementy różnicujące warianty.

Wariant zerowy - Przy analizie uwarunkowań środowiskowych przeanalizowano przypadek niepodjęcia przedsięwzięcia, pozostawienie istniejącego zagospodarowania terenu bez zmian. Niepodjęcie realizacji przedsięwzięcia nie spowoduje negatywnych skutków dla środowiska i nie będzie miało wpływu na poprawę jakości stanu środowiska na tym terenie. Obecnie teren jest dewastowany poprzez nielegalne wysypywanie odpadów oraz na skutek nielegalnego pozyskiwania bursztynu, tym samym zagospodarowanie terenu uchroni go przed stopniową degradacją.

Wariant „pierwotny” – parametry inwestycji: powierzchnia zab. do 10333,2 m², ilość budynków: 9, ilość pokoi: do 700, ilość osób: do ok. 1970. W jednym z budynków przewiduje się w części podziemnej i części parteru towarzyszące funkcje usługowe (np. basen, SPA, kręgielnia, restauracja, klub muzyczny). Budynki zostaną zlokalizowane w minimalnej odległości 12 m od krawędzi lasu. Maksymalna wysokość projektowanych budynków - 15 m.

Planowane są jednopoziomowe podziemne hale garażowe o powierzchni do ok. 23 700 m² i liczbie do ok. 712 miejsc postojowych; infrastruktura towarzysząca garaży będzie miała powierzchnię ok. 7000 m², łączna powierzchnia hali garażowej z infrastrukturą towarzyszącą to ok. 30 700 m². Parkingi naziemne o powierzchni do ok. 1 100 m² i liczbie do ok. 58 miejsc postojowych. Zatem, łączna powierzchnia garaży i parkingów wyniesie ok. 31 800 m².

Racjonalny wariant alternatywny – wybrany do realizacji: powierzchnia zabudowy: do 10 323,98 m², ilość budynków: do 9, ilość lokali usługowych niemieszkalnych: 673, ilość osób: 1 809. W budynku nr 9 - przewiduje się w części podziemnej i części parteru towarzyszące funkcje usługowe (np. basen, SPA, kręgielnia, restauracja, klub muzyczny). Budynki zostaną zlokalizowane w minimalnej odległości 12 m od krawędzi lasu. Maksymalna wysokość projektowanych budynków - 15 m. Hale garażowe pod budynkami posiadać będą powierzchnie ok 9750 m² – do ok. 347 miejsc postojowych. Planowane są parkingi naziemne o powierzchni do ok. 9600 m² i liczbie do ok. 328 miejsc postojowych. Zatem łączna ilość miejsc



postojowych wyniesie 675, łączna powierzchnia garaży i parkingów to ok. 19350 m².

Do realizacji wybrano wariant alternatywny, który z uwagi na mniejszą powierzchnię garaży podziemnych, będzie w mniejszym stopniu oddziaływał na środowisko, w szczególności na etapie realizacji przedsięwzięcia.

- Na potrzeby planowanego przedsięwzięcia, na etapie realizacji inwestycji, prognozuje się wykorzystanie wody do zarobienia gotowej suchej zaprawy murarskiej, do pielęgnacji (zwilżania) betonu, do rozcieńczania gotowych koncentratów gruntujących pod tynki i wylewki podłogowe, do zmywania bieżących zanieczyszczeń środkami impregnującymi itp. Woda będzie czerpana z istniejącego wodociągu, doprowadzonego do działek inwestycyjnych, który planuje się przebudować. Zapotrzebowanie na wodę oszacowano na maksymalnie 2000 m³. Ponadto przewiduje się wykorzystanie piasku i ziemi, w ilościach zależnych od wyników badań geotechnicznych, które oszacowano odpowiednio ok. 140 tys. m³ i 15 tys. m³. Przewidywana ilość wykorzystanego betonu wyniesie 10 tys. m³. Energia elektryczna będzie pobierana w oparciu o warunki zakładu energetycznego lub z agregatów prądotwórczych. Szacunkowe zapotrzebowanie na energię elektryczną wyniesie ok. 50 kW. Paliwa płynne (olej napędowy) do maszyn używanych na budowie będą przechowywane w pojemnikach na miejscu lub regularnie dostarczane ze stacji benzynowych. Zaplecze budowy będzie zawsze zlokalizowane w bliskim sąsiedztwie kolejnych realizowanych etapów.
- Bezpośrednie oddziaływanie na środowisko gruntowo-wodne w czasie budowy będzie miało charakter lokalny, a wpływ prac budowlanych będzie krótkotrwały i przemijający. Zanieczyszczeniami powstającymi na tym etapie prac potencjalnie mogą być m.in. substancje wypłukiwane ze składowisk materiałów budowlanych oraz wycieki smarów i paliw ze środków transportowych i maszyn budowlanych, czy zanieczyszczenia powstające przy pracach rozbiórkowych elementów przebudowywanych.
- W fazie budowy źródłem oddziaływań w zakresie emisji pyłów i gazów będą: maszyny do robót ziemnych (koparki, ładowarki, walce wibracyjne), maszyny do robót instalacyjnych (żurawie samochodowe, spawarki), transport materiałów budowlanych oraz mas ziemnych powstałych w wyniku korytowania (zarówno emisje związane ze spalinami z pojazdów ciężarowych jak i emisja niezorganizowana - pylenie transportowanych mas ziemnych), prace wykończeniowe. Należy podkreślić, że emisje zanieczyszczeń komunikacyjnych i wynikających z eksploatacji maszyn roboczych, dotyczyć będą całego terenu przedsięwzięcia, będą miały charakter źródeł powierzchniowych. Oddziaływanie na etapie prac budowlanych będzie miało charakter chwilowy i odwracalny. Po zakończeniu prac budowlanych oddziaływania w tym zakresie ustąpią.
- W fazie budowy wystąpi okresowa emisja hałasu do środowiska, związana z pracą sprzętu budowlanego i środków transportu, wykonywaniem prac budowlano-montażowych przy użyciu sprzętu mechanicznego, zwiększonym ruchem pojazdów dowożących niezbędne urządzenia i materiały, stosowaniem drobnego



sprzętu mechanicznego. Najbliższe tereny chronione zlokalizowane są ok. 430 m od inwestycji w kierunku południowym. Tereny te określono w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jako tereny mieszkaniowo-usługowe. Przewiduje się, że wartość hałasu na granicy obszarów ww. zabudowy, z terenu budowy zespołu budynków wynosić będzie nie więcej niż 19,5 dB. Po zakończeniu prac budowlanych stan klimatu akustycznego wróci do stanu pierwotnego.

- Powstawanie odpadów podczas budowy związane będzie przede wszystkim z pracami ziemnymi, budowlanymi, pracami rozbiórkowymi elementów infrastruktury, eksploatacją maszyn i urządzeń budowlanych oraz pobylem ludzi na budowie. W czasie tych prac powstanie duża grupa odpadów: odpady niebezpieczne i odpady inne niż niebezpieczne. Będą to przede wszystkim odpady z grupy 17 tj. odpady z budowy, remontów i demontażu obiektów budowlanych oraz infrastruktury drogowej. Prowadzone prace budowlane będą generowały takie odpady jak: nadmiarowe masy ziemne z wykopów pod obiekty. Podczas prac konstrukcyjnych powstaną typowe odpady budowlane: drewno szalunkowe, złom z pozostałości po elementach konstrukcji i zbrojenia, opakowania po stosowanych materiałach (wykończeniowych i wyposażenia). W czasie prowadzenia prac na terenie budowy powstanie również pewna ilość odpadów komunalnych z grupy 20 03 tj. odpady komunalne powstające w wyniku obsługi socjalno - bytowej pracowników na terenie budowy. W trakcie prac budowlanych powstaną także odpady związane z użytkowaniem i eksploatacją ciężkiego sprzętu używanego na placu budowy, będą to min. odpady z gr. 13 02. Wszystkie odpady będą gromadzone na terenie budowy w pojemnikach lub na składowiskach zabezpieczających przed negatywnym wpływem odpadów na środowisko oraz będą sukcesywnie odbierane przez wyspecjalizowane przedsiębiorstwo na podstawie indywidualnej umowy.

Etap eksploatacji:

- Szacowane zapotrzebowanie na wodę w: lokalach niemieszkalnych usługowych ok. 58 611 m³/rok; lokalach zamieszkania zbiorowego ok. 45 427 m³/rok; w pływalniach krytych ok. 316 800 m³/rok; w łaźniach ok. 198 000 m³/rok; w sklepach ok. 108 m³/rok. Dodatkowo, woda będzie zużywana do podlewania terenów zielonych - ok. 4780 m³/rok.
- W związku z realizacją przedmiotowej inwestycji zaprojektowano układ kanalizacji deszczowej, który będzie zbierał, transportował i zagospodarowywał na terenie głównego zakresu inwestycji wody opadowe z powierzchni tj. dachy, zadaszenia, tarasy budynków (naziemne i naziemne), zjazdy do garażów podziemnych, drogi, place i parkingi. Dla głównego terenu inwestycji, w czasie eksploatacji, przyjęta objętość opadu, który wymaga zagospodarowania to 1930 m³. Odwodnienie zakresu powiązanego w obrębie dróg, będzie prowadzone powierzchniowo na terenach zielonych oraz częściowo przez opaskę drenażową i wpusty deszczowe, zieleni retencyjną, przebudowywaną kanalizację deszczową w strefie skrzyżowania ulic Nadwiślańskiej i Sobieszewskiej. Opad miarodajny pozwala na przyjęcie takich rozwiązań, a dopuszczalne stężenia zanieczyszczeń w ściekach opadowych



odprowadzanych z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych do odbiornika nie zostaną przekroczone (do 100 mg/dm³ zawiesiny ogólnej i do 15 mg/dm³ substancji ropopochodnych). Stan, jakość i ilość wód nie ulegną zmianie w stosunku do stanu istniejącego. Zakłada się przyłączenie budynków do zbiorowej kanalizacji sanitarnej, co wyklucza ryzyko zanieczyszczenia środowiska gruntowo - wodnego przez ścieki bytowe.

- Na etapie eksploatacji w związku z użytkowaniem obiektów będzie występować emisja substancji do powietrza. Można wyróżnić dwa rodzaje źródeł zanieczyszczeń: źródła emisji zorganizowanej oraz niezorganizowanej. Źródłami emisji zorganizowanej będą kotłownie gazowe, agregaty prądotwórcze z silnikiem Diesla oraz wyrzutnie powietrza z hal garażowych. Przeprowadzone obliczenia wykazały brak przekroczeń dopuszczalnych wartości stężeń średniorocznych i maksymalnych wszystkich analizowanych zanieczyszczeń poza terenem, do którego Inwestor posiada tytuł prawny oraz poza terenem pasa drogowego. Istniejące budynki mieszkalne nie będą narażone na wyższe wartości stężeń niż stężenia dopuszczalne. Odpowiednio dobrane parametry techniczne przebudowywanej/rozbudowywanej drogi dojazdowej i skrzyżowań oraz dróg wewnętrznych zapewnią optymalne warunki ruchu na etapie eksploatacji, co zminimalizuje wpływ ruchu samochodowego na powietrze atmosferyczne. Zastosowanie wysokiej jakości materiałów i optymalnych technologii wykonania nawierzchni drogowej zagwarantuje ograniczenie emisji pyłu podczas eksploatacji. Przewiduje się, że w związku z eksploatacją przedsięwzięcia nie dojdzie do przekroczeń dopuszczalnych poziomów zanieczyszczeń w powietrzu.
- Na etapie eksploatacji źródłem hałasu będą głównie przemieszczające się samochody osobowe gości zespołu budynków zamieszkania zbiorowego oraz epizodycznie, pojazdy firmy zajmującej się odbieraniem odpadów oraz dostaw. Incydentalnymi źródłami hałasu będą maszyny i pojazdy, wykorzystywane na potrzeby prac konserwatorskich lub remontowych. Stacjonarnymi źródłami hałasu będą urządzenia wentylacyjne zlokalizowane głównie na dachach budynków oraz na ziemi, w sąsiedztwie tych obiektów. Na osiedlu nie przewiduje się funkcji przemysłowych lub usług uciążliwych, stąd nie wystąpią towarzyszące tego typu przedsięwzięciom, oddziaływania. Zwiększonym oddziaływaniem akustycznym, głównie w letnim sezonie wakacyjnym, będzie charakteryzować się układ drogowy, w związku ze zwiększeniem się potoków pojazdów. Na potrzeby niniejszej inwestycji została przeprowadzona analiza akustyczna w zakresie hałasu komunikacyjnego (teren inwestycji wraz ze zmodyfikowanym układem drogowym) oraz w zakresie hałasu instalacyjnego (wentylacja na terenie inwestycji). Na podstawie przeprowadzonych analiz nie stwierdzono przekroczeń dopuszczalnego poziomu hałasu dla zabudowy znajdującej się w zasięgu oddziaływania. Analiza wykazała, że w porze dnia i nocy spełnione zostaną normy ochrony przed hałasem.
- Na etapie eksploatacji przedsięwzięcia będą powstawały odpady związane z jej użytkowaniem. Będą to głównie odpady należące do grupy 20, tj. odpady



komunalne łącznie z frakcjami gromadzonymi selektywnie.

- Na potrzeby sporządzenia karty informacyjnej w okresie wiosenno-letnim 2017 r. przeprowadzono badania terenowe. Na ich podstawie wyróżniono następujące typy zbiorowisk na terenie inwestycji i w jej bezpośrednim sąsiedztwie:
 1. zniekształcony Nadmorski bór sosnowy *Empetro nigri-Pinetum* - zbiorowisko to otacza i częściowo wkracza na teren inwestycji. Ze względu na bliskie sąsiedztwo obiektów budowlanych oraz intensywną penetrację przez ludzi, w najbliższym sąsiedztwie zbiorowisko to uległo silnej degeneracji (udział gatunków ruderalnych jak kupkówka *Dactylis glomerata* czy pokrzywa *Urtica dioica*). W obrębie zbiorowiska występują skupiska gatunków chronionych częściowo, jak kruszczyk szerokolistny *Epipactis helleborine* oraz chrobotek reniferowy *Cladonia rangiferina*;
 2. zbiorowiska ruderalne - rośliny towarzyszące zabudowaniom oraz na wyjeżdżonych, niezalesionych placach na terenach otwartych. W strefie zabudowanej pozostałości zieleni urządzonej w postaci dziczykałych klombów. Na terenach w południowo-zachodniej części badanego obszaru, teren w niewielkim stopniu porośnięty jest gatunkami ruderalnymi, którym towarzyszą gatunki ciepłolubne ze zbiorowiska muraw piaskowych *Koelerio glaucae-Corynephoretea canescentis*, takie jak szczotlika siwa *Corynephorus canescens*, koniczyna polna *Trifolium arvense*, rozchodnik *Sedum sp.* czy szczaw polny *Rumex acetosella*. Obszar zabudowany z placami i klombami porasta zieleń urządzona, dziczejąca oraz gatunki ruderalne. Towarzyszą im nasadzone gatunki drzew jak: brzoza brodawkowata *Betula pendula*, czeremcha zwyczajna *Padus avium*, klon jawor *Acer pseudoplatanus*, sosna zwyczajna *Pinus sylvestris*, kasztanowiec zwyczajny *Aesculus hippocastanum* oraz robinia akacjowa *Robinia pseudoacacia*. Północny teren przylegający do lasu porośnięty jest roślinnością zielną oraz drzewami jak sosna zwyczajna, czeremcha, klon jawor czy brzoza brodawkowata. Występują tutaj gatunki jak kupkówka pospolita *Dactylis glomerata*, kostrzewa owcza *Festuca ovina*, kostrzewa czerwona *Festuca rubra*, mietlica piaskowa *Agrostis vinealis*, krwawnik pospolity *Achillea millefolium*, bylica polna *Artemisia campestris*, wiechlina gajowa *Poa nemoralis*, fiołek trójbarwny *Viola tricolor*, bniec biały *Melandrium album*, wyka ptasia *Vicia cracca*;
 3. zbiorowisko przy drodze dojazdowej to zniekształcone zbiorowiska muraw nawiązujące do klasy *Nardo-Callunetea*. Występują tutaj skupiska gatunków chronionych: kruszczyk szerokolistny *Epipactis helleborine* oraz chrobotek reniferowy *Cladonia rangiferina*. W części wjazdowej do kompleksu występują nasadzone gatunki drzew, takie jak klon jesionolistny *Acer negundo* oraz robinia akacjowa *Robinia pseudoacacia*.
- Na terenie inwestycji - działek 169/6 i 169/7 - w 2022 r. zinventaryzowano 848 drzew. Przewiduje się konieczność wycięcia części drzew w obrębie działek oraz wykonanie nasadzeń zastępczych. Stwierdzono występowanie gatunków objętych ochroną: kruszczyk szerokolistny *Epipactis helleborine*, podkolan biały *Platanthera*



bifolia chrobotek reniferowy *Cladonia rangiferina*, widłoząb kędzierzawy *Dicranum polysetum*, widłoząb miotlasty *Dicranum scoparium*, rokitnik pospolity *Pleurozium schreberi*, bielistka siwa *Leucobryum glaucum*. Wycinka zostanie poprzedzona uzyskaniem właściwej zgody administracyjnej. RDOŚ w warunkach dotyczących etapu realizacji inwestycji wskazał na konieczność ograniczenia do niezbędnego minimum, wycinki drzew i krzewów oraz wykonania wycinki poza okresem lęgowym ptaków, tj. poza okresem od 1 marca do 31 sierpnia. Dopuszcza się prowadzenie wycinki w ww. okresie, pod warunkiem poprzedzenia jej wizją terenową, wykonaną przez specjalistę ornitologa, stwierdzającą brak występowania na przedmiotowych drzewach i krzewach lęgów ptaków, co powinno być udokumentowane właściwym wpisem w dzienniku budowy. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gdańsku w postanowieniu opiniującym wskazał, że drzewa znajdujące się w zasięgu inwestycji, nieprzeznaczone do wycinki należy zabezpieczyć przed uszkodzeniem. Jako działania minimalizujące Inwestor wskazał nasadzenia zastępcze w proporcjach 1:2 za każde wycięte drzewo. RDOŚ wskazał, że do nasadzeń należy wykorzystywać gatunki zgodne z siedliskiem istniejącym w terenie. Cement, kruszywa, oleje, paliwa, materiał ziemny oraz materiał budowlany nie może być składowany

w obrębie rzutu koron i pni drzew, tj. w odległości równej rzutowi korony powiększonemu o 2 m, ale nie bliżej niż 10 m od pnia drzewa. W obrębie rzutu koron drzew i do 2 m poza nimi wykluczone jest poruszanie się sprzętu mechanicznego, zaś wszelkie prace ziemne należy wykonywać ręcznie z zachowaniem maksymalnej liczby korzeni. Warunki nałożone przez RDOŚ, zostały uwzględnione w niniejszej decyzji.

- Poszczególne budynki kompleksu w całości będą znajdowały się poniżej linii drzew. Projekt nie przewiduje elewacji szklanej budynku, natomiast zakłada szklane powierzchnie okien oraz balustrad balkonów. W związku z prawdopodobieństwem kolizji ptaków o przeszklone powierzchnie budynku i jego elementów zaplanowano zastosowanie działań minimalizujących ryzyko kolizji. Na powierzchni elewacji zaplanowano zastosowanie elementów przesłaniających i zmniejszających powierzchnie widocznych przeszkleń. Jako materiały wykorzystane do przeszkleń stolarki okiennej zaplanowano zastosowanie przeszklenia o niskim współczynniku odbicia ($\leq 15\%$) - tj. zrezygnowano ze szkła wysokorefleksyjnego. Do czasu oddania obiektu do użytku wszystkie powierzchnie szklane będą zabezpieczone foliami zabezpieczającymi przed uszkodzeniem, a tym samym będą widoczne dla ptaków. W związku z wieloma czynnikami lokalnymi mogącymi wpływać na skuteczność zaproponowanych rozwiązań przez okres 12 miesięcy od oddania danego budynku do użytkowania, będą prowadzone badania mające na celu ocenić skuteczność zastosowanych rozwiązań. W przypadku, gdy monitoring porealizacyjny wykaże konieczność zastosowania dodatkowych zabezpieczeń na poszczególnych ścianach elewacji zostaną wdrożone działania dodatkowe w postaci



zabezpieczenia markerami graficznymi dodatkowych powierzchni szklanych. Zakłada się, że w przypadku potwierdzenia kolizyjności, balustrady balkonów bądź przeszklenia stolarki okiennej ścian budynków bądź poszczególnych poziomów ściany o potwierdzonej kolizyjności, zostaną zabezpieczone markerami kolistymi (element kolisty o średnicy 5 mm, odległość w pionie i poziomie pomiędzy markerami: maks. 50 mm) bądź markerami pasiastymi (czarne, poziome pasy o szerokości 2 mm w odstępie 28 mm). W związku z powyższym RDOŚ nałożył na Inwestora obowiązek prowadzenia monitoringu skuteczności przyjętych rozwiązań z zakresu przeciwdziałania kolizji ptaków z powierzchniami przeszklonymi. Monitoring powinien obejmować również informacje z zakresu śmiertelności poszczególnych gatunków ptaków w podziale na okresy fenologiczne. Równocześnie RDOŚ uznał, że zaproponowany okres 12 miesięcy objęcia takim monitoringiem jest niewystarczający dla pełnej analizy skutków zastosowanych rozwiązań - w tym oceny efektów opóźnionych w czasie - i nałożył na Inwestora obowiązek monitorowania w ww. zakresie przez okres 2 lat od oddania obiektu do użytkowania. Analizę wyników monitoringu należy przedłożyć Regionalnemu Dyrektorowi Ochrony Środowiska w Gdańsku w terminie 3 miesięcy od zakończenia prowadzenia monitoringu porealizacyjnego.

- W ramach realizacji inwestycji zaprojektowano wykonanie nasadzeń zieleni wysokiej lub atrakcyjnej dla ptaków w odległości nie mniejszej niż 5 m od elementów przeszklonych, co dodatkowo zminimalizuje ryzyko kolizji. Na etapie projektowania i funkcjonowania obiektu przewidziana jest redukcja zanieczyszczenia światłem poprzez radykalne ograniczenie oświetlenia ulic i placów - oświetlenie zaprojektowane będzie z uwzględnieniem jak najniższych klas oświetleniowych wg wymagań normatywnych oraz wiedzy technicznej. Zastosowane zostaną oprawy z automatyczną redukcją strumienia światła w godzinach nocnych od 23 do 5 rano. Nie będzie oświetlana elewacja budynków oraz nie będzie generowane zanieczyszczenia światłem poza obszar zajęty przez osiedle. Oświetlenie tarasów czy balkonów zaprojektowane będzie w formie niewielkiej oprawy, gdzie strumień światła skierowany zostanie w dół. Zastosowane zostaną rozwiązania włączające i wyłączające oświetlenie z wykorzystaniem czujników ruchu i wyłączników czasowych, działających z lampami LED, oświetlenie klatek wewnętrzne na czujkę ruchu, lampy LED skonstruowane tak, aby nie rozpraszać światła w górę (snop światła skierowany w dół). W celu odtworzenia siedlisk pokarmowych dla owadów zapylających na terenie inwestycji nasadzone zostaną rośliny kwitnące z rodzimych gatunków dopasowanych do warunków siedliskowych, wykorzystując w tym celu uwarunkowania lokalne oraz mapę roślinności potencjalnej, w tym łąki kwietne.
- Zgodnie z zapisami postanowienia RDOŚ nr RDOŚ-Gd-WOO.4220.481.2023.ES.2 z dnia 1 września 2023 r. planowana inwestycja znajduje się na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Wyspy Sobieszewskiej, gdzie obowiązują przepisy Uchwały nr 259/XXIV/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 25 lipca 2016 r. *w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim*



(Dz. U. Woj. Pom. z 2016 poz. 2942). Zgodnie z ww. uchwałą (§ 5) na obszarach chronionego krajobrazu, wprowadzone zostały następujące zakazy:

1. zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
2. realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
3. likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
4. wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
5. wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
6. dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;
7. likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;
8. budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od: a) linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych, b) zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących przy normalnym poziomie piętrzenia określonym w pozwoleniu wodnoprawnym, o którym mowa w art. 122 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. - Prawo wodne - z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.

Dla zakazów tych w § 7 ww. uchwały zostały określone również odstępstwa. Zakaz, o którym mowa w § 5 pkt 2, nie dotyczy realizacji przedsięwzięć potencjalnie mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których organ ochrony środowiska stwierdził brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. Biorąc pod uwagę cele działań ochronnych na ww. obszarze RDOŚ wskazuje co następuje:

- w ramach inwestycji nie przewiduje się fragmentacji istniejących ekosystemów leśnych. Obszar inwestycji jest enklawą otoczoną zwartym kompleksem leśnym. Enklawa jest w większości wylesiona, niewielkie zadrzewienia zajmują głównie jej południowy fragment i pasy drzew wzdłuż części granic. Pozostałą powierzchnię



- zajmują w większości nieużytki, porośnięte roślinnością synantropijną oraz zabudowane tereny zurbanizowane;
- teren przewidziany do inwestycji nie stanowi terenu leśnego, który musiałby podlegać procesom odnowień;
 - projekt nasadzeń zakłada zwiększenie udziału gatunków domieszkowych i biocenotycznych;
 - na terenie inwestycji brak drzew o charakterze pomnikowych oraz obumarłych. Stwierdzone dwa drzewa dziuplaste nie są zasiedlone przez gatunki chronione. Ponadto zaplanowano ograniczenie wycinki do niezbędnego minimum;
 - uzyskano decyzję derogacyjną z dnia 14.06.2018 r. znak: RDOS-Gd-WZG.6400.83.2018.AB.1. zezwalającą na wykonanie następujących czynności: umyślnego przemieszczania w środowisku przyrodniczym rośliny objętej ochroną częściową - kruszczyka szerokolistnego *Epipactis helleborine*, w liczbie do 20 osobników; zniszczenie siedlisk rośliny objętej ochroną częściową - kruszczyka szerokolistnego *Epipactis helleborine*, umyślnego przemieszczania w środowisku przyrodniczym porostu objętego ochroną częściową - chrobotka reniferowego *Cladonia rangiferina* - większe płaty z powierzchni 410 m²; zniszczenie osobników porostu objętego ochroną częściową - chrobotka reniferowego *Cladonia rangiferina* - mniejsze osobniki z ww. powierzchni; zniszczenie siedlisk porostu objętego ochroną częściową - chrobotka reniferowego *Cladonia rangiferina*. W związku z wygaśnięciem ww. decyzji, Inwestor wystąpi o ponowną decyzję na wymagany zakres;
 - zakłada się wykorzystanie istniejących szlaków turystycznych i ścieżek edukacyjnych;
 - zakazy dotyczące pasa technicznego są określone prawem na mocy Zarządzenia Nr 3 Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni z dnia 5 maja 2011 r. w sprawie określenia wymogów zabezpieczenia terenów pasa technicznego. Zbiorowiska wydumowe są częścią pasa technicznego, który stanowi strefę wzajemnego, bezpośredniego oddziaływania wód morskich i lądu i jest on obszarem przeznaczonym do utrzymania brzegu w stanie zgodnym z wymogami bezpieczeństwa i ochrony Środowiska (zgodnie z art. 2.1. ww. aktu). Tak więc zachowanie zbiorowisk wydumowych wynika z przepisów prawa, a chodzenie po wydmach i niszczenie roślinności jest pod karą zabronione. Zachowanie śródpolnych muraw napiaskowych, wrzosowisk i psiar - nie dotyczy inwestycji;
 - w ramach przedmiotowej inwestycji zakłada się wykonanie systemu zagospodarowania wód deszczowych w obrębie działek Inwestora oraz elementy wspierające naturalną gospodarkę wodną w postaci ogrodów deszczowych, niecek trawiastych;
 - uzyskano decyzje derogacyjne: RDOŚ-Gd-WZG.6401.158.2021.AN.2 z dnia 04.06.2021 r. (zmieniona decyzją nr RDOŚ-Gd-WZG.6401.158.2021.AN.4 z 21.09.2021 r.) dotycząca płazów, nr RDOŚ-Gd-WZG.6401.85.2018.AB.1 z dnia 03.05 2018 r. dotycząca ptaków i nietoperzy, nr RDOŚ-Gd-WZG.6401.39.2021.BP.2 z dnia 15.04.2021 r. (zmieniona decyzją nr RDOŚ-Gd-



WZG.6401.39.2021.BP.4 z 27.07.2021 r.) dotycząca ptaków. Dla nieaktualnych zakresów, Inwestor wystąpi o wydanie nowych, analogicznych decyzji na wymagany zakres;

- nie będą likwidowane zadrzewienia śródpolne oraz nadwodne;
- inwestycja realizowana będzie na terenie dawnego ośrodka wypoczynkowego, który wywarł wpływ na obecną rzeźbę. Nie projektuje się zmian naturalnej rzeźby terenu o wysokość względną większą niż 1m;
- nie przewiduje się zmian stosunków wodnych na terenach przylegających do inwestycji. W trakcie prowadzenia wykopów i prac budowlanych kondygnacji podziemnej konieczne będzie odprowadzenie wody gruntowej zamkniętej w obudowie wykopu, przesączającej się przez ściany i dno wykopu oraz ewentualnej wody opadowej. Na etapie budowy dla odwodnienia wykopów przewidziano system drenów wraz ze studiami drenażowymi z osadnikiem. Odprowadzenie wód z wykopu odbywać się będzie pompami odwodnieniowymi z drenażu zamontowanego w dnie wykopu. W początkowym etapie odprowadzana woda będzie zrzucana i rozsączana powierzchniowo na terenie inwestycji. Taki sposób odwadniania będzie kontynuowany - w zależności od stanu wód - do momentu wybudowania przewidzianych w ramach przedmiotowej inwestycji, zbiorników retencyjnych. Opisany powyżej system odwodnieniowy będzie miał charakter tymczasowy i prowadzony będzie tylko w czasie realizacji przedmiotowej inwestycji;
- na terenie inwestycji brak jest zbiorników wodnych. Planowana inwestycja zlokalizowana jest około 500 m od linii brzegowej najbliższego zbiornika wodnego;
- planowana inwestycja zlokalizowana jest około 500 m od linii brzegowej Zatoki Gdańskiej.

Przyjęcie rozwiązań projektowych oraz wdrożenie na etapie realizacji i funkcjonowania inwestycji, wskazanych warunków minimalizujących oddziaływanie, zminimalizują wpływ na poszczególne komponenty środowiska przyrodniczego. Realizacja zamierzenia zgodnie ze wskazanymi warunkami ograniczać będzie także wpływ inwestycji na gatunki objęte ochroną gatunkową.

- Inwestycja znajduje się w odległości ok. 630 m od obszarów Natura 2000: Ujście Wisły PLB220004 oraz obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Ostoja w Ujściu Wisły PLH220044 oraz w tej samej odległości od rezerwatu przyrody „Ptasi Raj”. Zgodnie z SDF (aktualizacja: marzec 2022 r.) przedmiotami ochrony w obszarze Natura 2000 Ujście Wisły PLB220004 są gatunki: gęś białoczelna (*Anser albifrons*), gęś zbożowa (*Anser fabalis*), czernica (*Aythya fuligula*), ogorzałka (*Aythya marila*), gągoł (*Bucephala clangula*), biegus zmienny (*Calidris alpina*), sieweczka obrożna (*Charadrius hiaticula*), rybitwa czarna (*Chlidonias niger*), lodówka (*Clangula hyemalis*), łabędź czarnodzioby (*Cygnus columbianus bewickii*), mewa srebrzysta (*Larus argentatus*), mewa siwa (*Larus canus*), mewa mała (*Larus minutus*), bielaczek (*Mergus albellus*), nurogęś (*Mergus merganser*), kulik wielki (*Numenius arquata*), płatkonóg sztydłodzioby (*Phalaropus lobatus*), perkoz rogaty (*Podiceps auritus*), rybitwa białoczelna (*Sterna*



albifrons), rybitwa wielkodzioba (*Sterna caspia*), rybitwa rzeczna (*Sterna hirundo*), rybitwa czubata (*Sterna sandvicensis*), ohar (*Tadorna tadorna*) oraz łączak (*Tringa glareola*). Zagrożeniami dla obszaru są m.in.: usuwanie materiału z plaż, infrastruktura sportowa i rekreacyjna, szlaki żeglugowe, wydobywanie piasku i żwiru, zarzucenie pasterstwa i brak wypasu, odpady i ścieki, powódź (procesy naturalne), rurociągi, żeglarstwo, wędkarstwo, turystyka piesza, jazda konna i jazda na pojazdach niezmotoryzowanych, obszary portowe, prace związane z obroną przed aktywnością morza i ochroną wybrzeży, groble, sporty i różne formy czynnego wypoczynku rekreacji, uprawiane w plenerze, zamulenie, tamy, wały i sztuczne plaże - ogólnie oraz usuwanie osadów (mułu). Dla obszaru Natura 2000 Ujście Wisły PLB220004 nie został ustanowiony plan zadań ochronnych. Należy jednak podkreślić, że trwają obecnie prace nad ustanowieniem planu zadań ochronnych dla ww. obszaru Natura 2000.

- Teren planowanej inwestycji znajduje się w odległości ok. 600 m od obszaru Natura 2000 Ostoja w Ujściu Wisły PLH220044. Zgodnie ze Standardowym Formularzem Danych (aktualizacja: marzec 2022 r.) przedmiotami ochrony w obszarze Natura 2000 Ostoja w Ujściu Wisły PLH220044 są siedliska przyrodnicze: 1130 - estuaria, 1210 — kidzina na brzegu morskim, 2110 - inicjalne stadia nadmorskich wydm białych, 2120 - nadmorskie wydmy białe (*Elymo-Ammophiletum*), 2130 - nadmorskie wydmy szare, 2160 - nadmorskie wydmy z zaroślami rokitnika, 2180 - lasy mieszane i bory na wydmach morskich oraz 9190 - kwaśne dąbrowy (*Quercion robori-petraeae*). Przedmiotem ochrony są również gatunki: parposz (*Alosa fallax*), foka szara (*Halichoerus grypus*), minóg rzeczny (*Lampetra fluviatilis*), Inica wonna (*Linaria loeselii*), wydra (*Lutra lutra*) oraz różanka (*Rhodeus amarus*). Zagrożeniami dla obszaru są m.in.: zasypywanie terenu, melioracje i osuszanie - modyfikowanie funkcjonowania wód - ogólnie, erozja, połowy siecią, zmiany przepływu wód (limnicznych i pływowych), uciążliwości hałas i zanieczyszczenie hałasem, zawleczone choroby (patogeny mikrobowe), konkurencja, prace związane z obroną przed aktywnością morza i ochroną wybrzeży, groble, nawożenie piasku na wybrzeże i zasilanie plaż, bagrowanie wybrzeży morskich i ujść rzek, wydeptywanie i nadmierne użytkowanie, zmiana składu gatunkowego (sukcesja), eutrofizacja (naturalna), intensywne utrzymywanie parków publicznych i oczyszczanie plaż oraz rurociągi. Dla obszaru Natura 2000 Ostoja w Ujściu Wisły PLH220044 nie został ustanowiony plan zadań ochronnych. Należy jednak podkreślić, że trwają obecnie prace nad ustanowieniem planu zadań ochronnych dla ww. obszaru Natura 2000.
- Jak wynika z postanowienia RDOŚ na podstawie karty informacyjnej przedsięwzięcia oraz mając na uwadze opisane w Standardowych Formularzach Danych, zagrożenia dla ww. obszarów nie ma podstaw przypuszczać, aby realizacja inwestycji mogła znacząco negatywnie wpływać na przedmioty ochrony w obszarów Ostoja w Ujściu Wisły PLH220044 oraz Ujście Wisły PLB220004. Realizacja planowanej inwestycji zgodnie ze wskazanymi wyżej warunkami pozwoli zabezpieczyć środowisko przyrodnicze na etapie realizacji i eksploatacji przed możliwym bezpośrednim jak i pośrednim oddziaływaniem zamierzenia. Ponadto, w celu weryfikacji skuteczności



- przyjętych rozwiązań/działań minimalizujących nałożono na Inwestora obowiązek prowadzenia monitoringu porealizacyjnego.
- Autorzy KIP ocenili chłonność naturalną zbiorowisk roślinnych na terenach użytkowanych rekreacyjnie w rejonie Wyspy Sobieszewskiej w Gdańsku stosując metodę Kostrowickiego (1981). Autorzy wprowadzili pojęcie obciążenia granicznego runa, które rozumiane jest jako średnia liczba osób, jakie poruszając się 8 godzin w ciągu dnia, jednorazowo, po powierzchni o wielkości 1 ha mniej więcej jednorodnego płatu roślinności, powodują uruchomienie procesów degradacyjnych, zmieniając trwale skład i strukturę fitocenozy. W ramach modelowania rozkładu ruchu turystycznego, antropopresji przeprowadzono liczenia ludzi w rezerwacie Ptasi Raj oraz na jego ścieżkach biegnących w granicy rezerwatu. Liczenie to wykonano, aby ustalić obecny stan presji na ww. teren. W dalszej części pracy na podstawie literatury, badań celu przyjazdów oraz danych Inwestora, założono przyszłą ilość osób korzystających z określonych atrakcji wokół przedsięwzięcia, w tym z rezerwatu po wybudowaniu przedsięwzięcia. Ostatnim elementem badania ilości ludzi była analiza GIS zakładająca określony rozkład ludzi w obszarze. Uznając, że głównym źródłem presji ludzkiej jest ilość ludzi, w rejonie rezerwatu oraz planowanego przedsięwzięcia, począwszy od grudnia 2019 roku prowadzono badania ruchu pieszych oraz ich zachowania.
 - W trakcie prac prowadzonych w cyklu rocznym w obszarze rezerwatu oraz akwenów przyległych odnotowano łącznie ponad 126 tysięcy ptaków z 40 gatunków wodno-błotnych. Zdecydowana większość gatunków w obszarze rezerwatu (ponad 71%) notowana była na lustrze wody „Ptasi Raj” wyłączając z analiz wody Zatoki Gdańskiej (odcinki 15-20), na których stwierdzono dalsze 21% obserwowanych ptaków. Analizując wyłącznie ptaki przebywające w obszarze rezerwatu, jezioro Ptasi Raj koncentruje ponad 95% wszystkich ptaków wodno-błotnych stwierdzonych w obszarze w cyklu całorocznym. Obszar ten stanowi najcenniejsze miejsce dla ornitofauny grupujące większość gatunków odnotowanych w rezerwacie. Na wodach Wisły Śmiałej ptaki notowane były nielicznie, podobnie jak w pasie plaż od strony Zatoki. Na kamiennej grobli ilość obserwowanych ptaków nie przekraczała 1,8 % dla całości obszaru i niespełna 2,5% dla obszaru rezerwatu. Spośród gatunków obserwowanych na kamiennej grobli jedynie w przypadku kormorana udział ptaków wykorzystujących groblę do ogółu ptaków wynosił 43%. Przy czym kormorany w trakcie badań w analizowanych okresie przebywały w rezerwacie bardzo nielicznie i obszar badań nie stanowił dla nich istotnego znaczenia. Koncentrację ptaków na grobli w ilości do 40-50 osobników na kontrole (kormoranów i mew) przy kilkutysięcznych grupach odpoczywających na falochronach pobliskiego Portu Północnego należy uznać za niskie. Podobnie nurogęsi, które notowano na kamiennej grobli, jednak ich udział procentowy nie przekraczał 10%. W obszarach przyległych do grobli również nie notowano wysokich koncentracji ptaków w okresie prowadzenia prac.
 - W celu minimalizacji wpływu zwiększonej turystyki na rezerwat, a co za tym idzie również na leżące w tym obszarze obszary Natura 2000, nałożono na Inwestora



obowiązek rzetelnego informowania osób przebywających na terenie inwestycji o prawidłowym korzystaniu z udostępnionych szlaków i miejsc wyznaczonych przez RDOŚ w Gdańsku na terenie rezerwatu przyrody „Ptasi Raj”. W tym celu należy na terenie inwestycji zaprojektować i zlokalizować tablice informujące o sposobie i zakresie udostępniania rezerwatów przyrody - w szczególności o lokalizacji miejsc i szlaków udostępnionych w obrębie rezerwatu przyrody „Ptasi Raj”, a wzór tablic oraz ich treść uzgodnić z RDOŚ w Gdańsku. W celu minimalizacji oddziaływania inwestycji w trakcie jej funkcjonowania na strefę ochronną bielika należy wykonać, zgodnie ze wskazanymi przez Inwestora działaniami minimalizującymi, ogrodzenie osiedla od strony zachodniej (graniczącej ze strefą ochrony bielika) jako pozbawione wyjść dla ludzi (bram, furtek, obniżeń płotu itp.); a od strony północnej wykonać jedno wyjście w stronę plaży - kierujące ruch do wyjścia nr 18. Również w celu zachowania strefy ochronnej bielika należy udostępnić drogę, zarówno dla gości jak i osób niezwiązanych z funkcjonowaniem obiektu, która będzie umożliwiała swobodne przejście od strony ul. Sobieszewskiej w kierunku wyjścia nr 18 poprzez „osiedle”, w celu zabezpieczenia okolicznych lasów przed wydeptywaniem i dodatkową presją.

- Obszar inwestycji leży poza korytarzami ekologicznymi krajowej sieci ekologicznej ECONET oraz poza siecią korytarzy ekologicznych w Polsce. Obszar przedsięwzięcia znajduje się jednak w sąsiedztwie ciągu obszaru leśnego prowadzącego od korytarza Dolina dolnej Wisły GKPN-10A do obszaru podmokłego rezerwatu Ptasi Raj i dalej przez ujście Wisły Śmiałej do lasu Stogi. Powoduje to, że w pobliżu przedsięwzięcia od strony północnej w obniżeniu występuje lokalny korytarz migracji teriofauny.
- Jak wynika z przeprowadzonych badań, kompleks leśny w obszarze inwestycji i ich obrzeża były miejscem stałego i liczego występowania dzików *Sus scrofa*. Spośród dużych ssaków stwierdzono występowanie łosia *Alces alces*, spośród średnich i małych ssaków stwierdzono występowanie sarny *Capreolus capreolus*, lisa *Vulpes vulpes* i borsuka *Meles meles*. Na terenie otwartym przedsięwzięcia zaobserwowano niezbyt liczne tropy i ślady występowania saren *Capreolus capreolus*, zająca *Lepus capensis* oraz myszowatych i nornikowatych (myszy polnej *Apodemus agrarius*, nornicy rudej *Myodes glareolus*, nornika zwyczajnego *Microtus arvalis*. W ciągu ulicy Sobieszewskiej podczas obserwacji terenowych wielokrotnie obserwowano jeża wschodniego *Erinaceus roumanicus*. Na badanym obszarze nie stwierdzono występowania gatunków ssaków objętych ścisłą ochroną.
- W celu ograniczenia penetracji terenu inwestycyjnego przez zwierzęta, np. dziki, obszar ten zostanie od strony zachodniej ogrodzony, dzięki czemu zwierzęta migrując będą mogły w pewnym stopniu ograniczyć kontakt z osobami tam przebywającymi. Dodatkowo osoby przebywające na terenie inwestycji będą informowane o prawidłowym korzystaniu ze szlaków i miejsc wyznaczonych do przemieszczania znajdujących się w okolicy. Takie kroki zminimalizują wpływ funkcjonowania planowanej inwestycji na faunę.
- W celu inwentaryzacji herpetofauny wykonano 6 kierunkowych kontroli terenowych w okresie marzec-czerwiec 2020 r., w tym 3 wieczorno-nocne. Dodatkowo prace



prowadzono w trakcie badań ornitologicznych obszaru. Podczas prowadzonych prac odnotowano występowanie gatunków tj.: ropucha szara *Bufo bufo*, żaba trawna *Rana temporaria*, jaszczurka zwinka *Lacerta agilis*, padalec zwyczajny *Anguis fragilis*, zaskroniec zwyczajny *Natrix natrix*. W związku z powyższym RDOŚ wskazał (a tutaj organ uwzględnił w decyzji), że podczas prowadzenia wykopów należy zabezpieczyć plac robót płótkiem z siatki herpetologicznej przed przedostaniem się do nich małych zwierząt. Codziennie przed przystąpieniem do dalszych prac należy przeprowadzać kontrolę wykopów. Uwięzione zwierzęta należy niezwłocznie przenieść poza teren objęty pracami, na właściwe dla nich siedliska. Przenoszenie należy prowadzić pod nadzorem przyrodnika oraz przy użyciu rękawiczek ochronnych. Używany do tego sprzęt należy dezynfekować, a wyniki nadzoru potwierdzić w dokumentacji budowy. Na terenie przedsięwzięcia wszelkie studzienki wlotowe kanalizacji deszczowej należy wyposażyć w rozwiązania umożliwiające wydostanie się z nich zwierząt (np. pochylnie perforowane czy rury karbowane wokół studni umożliwiające samodzielne wychodzenie zwierząt na zewnątrz, otwory wyjściowe (ucieczkowe), syfony dla płazów - powyższe szczegóły projektowe należy uzgodnić z herpetologiem, a montaż prowadzić pod nadzorem środowiskowym. Wszelkie krawężniki, murki oporowe, progi, podwyższenia w układzie dróg, chodników i małej architektury należy montować w taki sposób, aby umożliwić swobodne wydostanie się zwierząt, np. krawężniki ≥ 10 cm przeplatać krawężnikiem najazdowym co 25 metrów, fundamenty ogrodzeń licować z rzędną terenu. Ogrodzenie osiedla należy montować w taki sposób, aby umożliwiać przechodzenie przez nie płazów oraz małych ssaków (np. jeży). Zbiorniki wodne, fontanny, poidła powinny być tak zaprojektowane, aby nie stanowiły zagrożenia dla potencjalnie korzystających z nich zwierząt.

- W celu inwentaryzacji bezkręgowców wykonanych zostało kilka kontroli terenowych, w 2020 r. Ze względu na fenologię różnych gatunków bezkręgowców lądowych prace terenowe były wykonywane przede wszystkim przez cały sezon wegetacyjny. W trakcie badań stwierdzono 104 gatunki bezkręgowców, z czego 4 są objęte ochroną prawną tj.: 1) trzmiel ziemny (*Bombus terrestris*) 2) trzmiel kamiennik (*Bombus lapidarius*) 3) trzmiel drzewny (*Bombus hypnorum*), 4) trzmiel rudy (*Bombus pascuorum*). Chronione gatunki stwierdzono w obszarze bardzo nielicznie. Obserwowano od 2 do maksymalnie 10 osobników każdego z ww. chronionych gatunków bezkręgowców. Obserwowane osobniki, głównie na nielicznych roślinach pokarmowych w obszarze sugerują funkcjonowanie w obszarze i bezpośrednim otoczeniu do 1-3 gniazd każdego z wymienionych taksonów. Na badanym terenie nie potwierdzono obecności siedlisk i gatunków objętych ochroną w myśl dyrektyw unijnych dotyczących programu Natura 2000. Część obszaru prac usytuowana była w strefie okrajkowej pomiędzy zadrzewieniami, a terenem otwartym nawiązując w ten sposób do mozaiki krajobrazu terenów otwartych. Stąd obecność motyli dziennych, owadów zapylających. W trakcie prac nie zaobserwowano motyli podlegających ochronie prawnej (w szczególności czerwończyków i modraszków). W trakcie badań nie stwierdzono obecności gatunków poczwarówek (chronionych



gatunków ślimaków lądowych). W obszarze inwentaryzacji stwierdzono gatunki mrówek z rodzaju *Formica*. Stwierdzono jedno gniazdo w obszarze inwestycji - w obszarze drzewa nr 17 aktualnej inwentaryzacji drzewostanu (paźdz. 2022 r.).

- W ciągu badań prowadzonych w trakcie 8 nocy rejestracji, zarejestrowano 938 przelotów nietoperzy z co najmniej 4 gatunków: karlik malutki *Pipistrellus pipistrellus*, karlik większy *Pipistrellus nathusii*, karlik drobny *Pipistrellus pygmaeus*, borowiec wielki *Nyctalus noctula*, mroczek późny *Eptesicus serotinus*, grupa nocki *Myotis sp.* Wyspa Sobieszewska jest obszarem o dużej aktywności nietoperzy, a badania prowadzone w okresie, gdy samice karmią swoje młode co w konsekwencji skutkuje zwiększoną aktywnością nietoperzy. Zarejestrowane gatunki to w większości nietoperze reprezentujące gildie pokarmowe związane z przestrzenią otwartą i częściowo otwartą, co odpowiada obecnemu krajobrazowi terenu przeznaczonego pod planowaną inwestycję. Wpływ inwestycji będzie koncentrował się na etapie jej funkcjonowania - tereny inwestycji obecnie nie są miejscami dogodnymi do powstawania siedlisk nietoperzy, obecny na terenie planowanej inwestycji szczątkowy drzewostan nie pełni roli kryjówek ani zimowisk dla nietoperzy występujących w tej okolicy. Przy zachowaniu warunków dotyczących oświetlenia inwestycji, trasy lokalnych przelotów i żerowiska powinny zostać niezmienione. Powstanie osiedla, będzie wiązało się ze stworzeniem nowych potencjalnych miejsc ukrycia dla gatunków stale przebywających w rejonie Wyspy Sobieszewskiej jak i tych, które wykorzystują ten teren w czasie migracji. Należy więc podjąć działania minimalizujące polegające na zredukowaniu zanieczyszczenia światłem terenów przekształconych w zabudowę. Kroki te powinny polegać na radykalnym ograniczeniu oświetlenia ulic i placów, nie oświetlaniu elewacji budynków poza wymaganymi oprawami przy wejściach do budynkach oraz oświetleniem tarasów czy balkonów w formie niewielkiej oprawy kierującej strumień światła w dół oraz nie generowaniu zanieczyszczenia światłem poza obszar zajęty przez osiedle. Należy stosować rozwiązania włączające i wyłączające oświetlenie z wykorzystaniem czujników ruchu i wyłączników czasowych, działających z lampami LED. Lampy LED powinny być skonstruowane tak, by nie rozpraszać światła w górę (snop światła skierowany w dół). Zabudowa nie powinna przekraczać wysokości otaczających ją drzew, by nie dominować w krajobrazie i nie być widoczna od strony brzegu. Wskazane byłoby, aby budynki, przynajmniej te położone w skrajnych częściach inwestycji, w ramach działań minimalizujących oddziaływanie na nietoperze, zostały wyposażone w podtynkowe budki dla nietoperzy lub przewidzenia innego miejsca ich schronienia, które ograniczą przypadkowe zasiedlanie przestrzeni i szczelin w powstającej zabudowie i ograniczą je do wcześniej przygotowanych i bezkonfliktowych miejsc.
- Jak wynika z opinii RDOŚ realizacja inwestycji w sposób przedstawiony w KIP nie narusza przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o *ochronie przyrody*. Mając powyższe na uwadze, stwierdza się brak konieczności sporządzenia raportu w zakresie oddziaływania ww. przedsięwzięcia na elementy przyrodnicze.
- Jednocześnie RDOŚ zaznacza, że decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach



nie zastępuje zezwolenia w trybie art. 56 ww. ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Na ewentualne zniszczenie siedlisk gatunków, płoszenie lub przenoszenie gatunków znajdujących się pod ochroną należy uzyskać zezwolenie w trybie art. 56 ust. 1 ww. ustawy.

- Zgodnie z „Planem gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły” przyjętym rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 4 listopada 2022 r. (Dz.U. 2023 r. poz. 300), planowane przedsięwzięcie znajduje się w regionie wodnym Dolnej Wisły, na obszarze:
 - zlewni jednolitej części wód powierzchniowych przejściowych o kodzie PLTW20004WB6 i nazwie Zatoka Gdańska Wewnętrzna. Stanowi ona naturalną część wód o złym stanie ogólnym wód. Ocena stanu na podstawie oceny stanu GIOŚ 2014-2019 i oceny eksperckiej (wg klasyfikacji obowiązującej od 1 stycznia 2022 r.): słaby stan ekologiczny, poniżej dobrego stan chemiczny. Zlewnia jest monitorowana. Ocena ryzyka nieosiągnięcia celu środowiskowego – zagrożona. Cel środowiskowy dla JCWP: umiarkowany stan ekologiczny (złagodzone wskaźniki: [chlorofil, Indeks B, ESMLz, Indeks SI]; pozostałe wskaźniki - II klasa jakości); stan chemiczny: dla złagodzonych wskaźników [Benzo(g,h,i)perylen (w)] poniżej stanu dobrego, dla pozostałych wskaźników - stan dobry. Dla JCWP zostało ustanowione odstępstwo z art. 4 ust. 5 Ramowej Dyrektywy Wodnej.
 - jednolitej części wód podziemnych o kodzie PLGW200015. JCWPd charakteryzuje się dobrym stanem (stan ilościowy dobry, stan chemiczny dobry), jest monitorowana. Ocena ryzyka nieosiągnięcia celu środowiskowego – zagrożona chemicznie. Cele środowiskowe dla JCWPd to utrzymanie dobrego stanu ilościowego i chemicznego.

Jak wynika z opinii Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w JCWP znajdują się również obszary chronione przeznaczone do ochrony siedlisk lub gatunków, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2022, poz. 916 ze zm.), dla których utrzymanie lub poprawa stanu wód jest ważnym czynnikiem w ich ochronie dla którego cele środowiskowe zostały określone w akcie będącym podstawą prawną obszaru. Przedsięwzięcie zlokalizowane jest na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Wyspy Sobieszewskiej.

Planowane przedsięwzięcie znajduje się poza obszarami wodno-błotnymi, w tym siedliskach lęgowych oraz ujściach rzek. Na podstawie danych z map zagrożenia powodziowego i ryzyka powodziowego (www.isok.gov.pl) opracowanych w ramach Projektu Planu Zarządzania Ryzykiem Powodziowym wynika, że planowana inwestycja nie znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodziowego w rozumieniu art. 16 pkt 34 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2023 poz. 1478). Przedsięwzięcie znajduje się na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 Subniecka Gdańska. Inwestycja nie jest zlokalizowana w obrębie stref ochronnych ujęć wód.



W związku z realizacją i eksploatacją przedsięwzięcia, mając na uwadze planowane rozwiązania chroniące środowisko, nie przewiduje się zagrożenia dla wód powierzchniowych i podziemnych oraz gleby. Stosownie do treści art. 81 ust. 3 ww. ustawy OOS, mając na uwadze zakres i charakter planowanego przedsięwzięcia oraz jego przewidywane oddziaływanie na układ hydrologiczny obszaru inwestycji i terenów sąsiednich, nie ma podstaw przypuszczać aby realizacja zamierzenia:

- znacząco oddziaływała na stan ekologiczny jednolitych części wód powierzchniowych oraz podziemnych,
- uniemożliwiła osiągnięcie celów środowiskowych zawartych w planach gospodarowania wodami w obszarach dorzeczy.

- Z załączonej karty informacyjnej wynika, że zaproponowane rozwiązania, przy uwzględnieniu rodzaju i skali przedsięwzięcia sprawią, że zasięg jego oddziaływania zostanie ograniczony do objętych wnioskiem działek, nie powodując przekroczenia standardów jakości środowiska w zakresie czystości powietrza oraz norm akustycznych na terenie chronionym zabudowy przeznaczonej na pobyt stały ludzi.
- Z analizy karty informacyjnej przedsięwzięcia wynika, że rodzaj planowanego przedsięwzięcia, jego skala oraz planowana lokalizacja, przy zastosowaniu warunków i ograniczeń nałożonych przez tut. organ, nie przyczyni się do powstania istotnego czy też znaczącego oddziaływania na środowisko oraz zdrowie i życie ludzi, w tym nie przewiduje się możliwości wywoływania uciążliwości powodowanych przez: hałas, zanieczyszczenia powietrza i gleby.
- W celu zminimalizowania możliwego negatywnego oddziaływania prac budowlanych na warunki gruntowo-wodne panujące na przedmiotowym terenie oraz terenach sąsiednich, jak i na sąsiednie zabudowania nałożono na Inwestora warunki dotyczące sposobu prowadzenia prac ziemnych i budowlanych konieczne do uwzględnienia na etapie realizacji przedsięwzięcia.
- Przekształcenia krajobrazu związane z realizacją planowanego przedsięwzięcia będą związane przede wszystkim z powstaniem nowych budynków zamieszkania zbiorowego. Inwestycja jest planowana na terenie objętym formą ochrony przyrody - Obszar Chronionego Krajobrazu Wyspy Sobieszewskiej. Analizę wpływu inwestycji na ww. formę ochrony przyrody przeprowadził RDOŚ, jako organ właściwy w tym zakresie i stwierdził brak konieczności przeprowadzania oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. Należy uznać, że przy dotrzymaniu warunków określonych niniejszą decyzją, oddziaływanie przedsięwzięcia na krajobraz zostanie maksymalnie ograniczone.
- Faza budowy przedsięwzięcia wiąże się ze zmianami zagospodarowania terenu, które mają niewielki wpływ na warunki klimatyczne w obszarze zainwestowania oraz z niewielką emisją gazów cieplarnianych. Przedmiotowe przedsięwzięcie jest potencjalnie wrażliwe na ekstremalne sytuacje pogodowe i zjawiska



atmosferyczne, jednakże biorąc pod uwagę częstość, prawdopodobieństwo i konsekwencje zaistnienia ekstremalnych sytuacji i zjawisk klimatycznych, stanowiących potencjalne zagrożenia dla niezakłóconego i bezpiecznego funkcjonowania przedmiotowego przedsięwzięcia, a także przyjmowane w projekcie rozwiązania techniczne i technologiczne oraz zakładając zastosowanie odpornych na ekstremalne warunki klimatyczne, materiałów budowlanych, oddziaływania klimatu określa się jako łagodne, niepowodujące konieczności wyłączenia z eksploatacji, z zastrzeżeniem sporadycznych sytuacji wyjątkowych, które mogą spowodować uszkodzenie bądź zniszczenie elementów infrastruktury. Po zrealizowaniu inwestycji jej wpływ na klimat, podobnie jak podczas etapu budowy, będzie niewielki i nieznaczący. Skala przewidywanej ingerencji w ukształtowanie terenu będzie niewielka. Realizacja przedsięwzięcia będzie związana z wycinką zieleni, jednakże dla docelowego zagospodarowania terenu działek inwestycyjnych zapewniona zostanie odpowiednia powierzchnia biologicznie czynna oraz wprowadzone zostaną nasadzenia drzew i krzewów. Na terenie inwestycyjnym po realizacji przedsięwzięcia nie zmieni się mikroklimat, bowiem w przeszłości na terenie znajdowały się zabudowania obiektami kubaturowymi o analogicznym przeznaczeniu (ośrodek wypoczynkowy). Wody opadowe i roztopowe zostaną zagospodarowane w obrębie terenu przedsięwzięcia. Planowane przedsięwzięcie wprowadzi dodatkowy ruch samochodowy, ale tylko w obrębie projektowanych zabudowań i drogi dojazdowej. W przypadku inwestycji wzrost będzie niewielki i w związku zastosowanymi rozwiązaniami technicznymi wprowadzone zmiany będą miały neutralny wpływ na klimat. Do ogrzewania obiektów wykorzystane zostaną niskoemisyjne źródła ciepła oraz zapewniona zostanie odpowiednia izolacyjność przegród i okien. Biorąc powyższe pod uwagę ocenia się, że realizacja przedsięwzięcia nie wpłynie na klimat, nie przewiduje się również wpływu zmian klimatycznych na przedsięwzięcie.

- W przypadku przedsięwzięć o charakterze usług tymczasowego zakwaterowania ewentualna kumulacja oddziaływania generowana przez inwestycję może występować przede wszystkim w zakresie: emisji zanieczyszczeń z podziemnych garaży (emisja zorganizowana), emisji zanieczyszczeń z miejsc postojowych na terenie (emisja niezorganizowana), emisji hałasu w trakcie ruchu samochodów, obciążenia infrastruktury drogowej. Emisja do powietrza, jaka pojawi się głównie w wyniku ruchu pojazdów, będzie znikoma. Śladowe ilości emitowanych substancji nie przekroczą poziomów dopuszczalnych - zarówno indywidualnie z omawianej inwestycji jak i skumulowanie z pozostałymi istniejącymi i planowanymi do realizacji inwestycjami. Teren inwestycji zlokalizowany jest w strefie nadmorskiej o bardzo dużym potencjale przewietrzenia, co dodatkowo zmniejszy skalę oddziaływania zabudowy turystycznej na środowisko aerasanitame. Aktualny stan jakości klimatu akustycznego w rejonie przedsięwzięcia uwzględniający istniejącą zabudowę nie wskazuje na brak dotrzymania standardów jakości środowiska. Nie przewiduje się, by sytuacja ta uległa zmianie po oddaniu do użytkowania



planowanej zabudowy. Kumulacja oddziaływań w przypadku analizowanego przedsięwzięcia dotyczy przede wszystkim uciążliwości związanych z istniejącym i przyszłym ruchem pojazdów po okolicznym układzie drogowym. Należy stwierdzić, że po zrealizowaniu projektowanego przedsięwzięcia nastąpi nieznaczne zwiększenie natężenia ruchu pojazdów. Ze względu na charakter zabudowy, jej turystycznego przeznaczenia, natężenie będzie nierównomierne zarówno w ciągu dnia jak i w ciągu roku. Osoby korzystające z tymczasowego zakwaterowania będą korzystać z zabudowy w sposób inny niż w przypadku osób stale zamieszkujących zabudowę stałego zakwaterowania (zabudowa mieszkaniowa), dla której cechą charakterystyczną jest występowanie dwóch szczytów komunikacyjnych - szczyt poranny i szczyt popołudniowy. W ramach analizy kumulacji oddziaływań, przeanalizowano, które z inwestycji mogą w sposób rzeczywisty i bezpośredni wpłynąć na ruch turystyczny na Wyspie Sobieszewskiej. W zakresie inwestycji o innym charakterze (przystanie żeglarskie, most) nie wystąpi kumulacja, ze względu na odmienny, niepokrywający się charakter przedsięwzięć. W ramach niniejszego przedsięwzięcia nie planuje się realizacji infrastruktury zwiększającej obciążenie turystyką wodną, więc nie nastąpi kumulacja w tym zakresie. Wpływ użytkowników przystani na tereny okolic planowanej inwestycji i obszarów chronionych będzie nieznaczny, pomijalny w skali całego przeanalizowanego obciążenia antropopresją, ze względu na inną formę korzystania z obszaru (sporty wodne) i marginalny udział turystów przybywających w celu pieszych wędrówek. Powstanie mostu to ułatwienie dla skomunikowania całej wyspy, jednak ruch rozprzestrzeni się po całej wyspie, a w szczególności w głąb jej głównej części (w przeciwnym kierunku niż planowana inwestycja). Rozwój branży turystycznej i podwyższenie jakości dróg dojazdowych na Wyspę Sobieszewską może spowodować zwiększenie liczby osób chcących odwiedzić to miejsce. Skumulowany ruch turystyczny uwzględnia również realizowane w pobliżu Wyspy Sobieszewskiej inwestycje kompleksu apartamentów „Sol Marina”. Mając na uwadze odległość od morza „Sol Mariny” wynoszącą ok. 2,35 km ocenia się, że mieszkańcy tego budowanego osiedla apartamentowców dojdzie do morza wybiorą piechotą lub rowerem, co jest zasadne również ze względu na korkowanie się dróg, w szczególności w pogodne niedziele czy w sezonie letnim. Oceniono, że ze względu na odległość do morza niechętnie wybierać będą inne wejścia niż nr 16 właśnie z uwagi na odległości. Ponadto ze względu na odległości korzystający z apartamentów „Sol Marina nie będą wpływać na ilość przejść w rezerwacie Ptasi Raj czy na granicy tego rezerwatu (poza plażą) z uwagi na odległość do granic rezerwatu. Jak wynika, z przeprowadzonych analiz przewidywany ogólny wzrost presji wywołany przedsięwzięciem wynosił będzie ok. 12 % a po uwzględnieniu ruchu z Sol Mariny wzrost wyniesie ok 21%.

Na etapie budowy może wystąpić kumulacja emisji gazów i pyłów do powietrza pochodząca z robót budowlano - montażowych z zakresu przedmiotowej inwestycji z innymi robotami realizowanymi w ramach innych przedsięwzięć.



Przypadki równoczesnej emisji zanieczyszczeń do powietrza w trakcie prac na różnych inwestycjach mogą wystąpić jedynie incydentalnie i nie będą stanowiły trwałego zagrożenia dla środowiska. Przeprowadzone obliczenia wykazały, że po realizacji planowanego przedsięwzięcia dopuszczalne wartości odniesienia substancji w powietrzu atmosferycznym będą dotrzymane. Biorąc pod uwagę skalę analizowanego przedsięwzięcia nie przewiduje się, by skumulowany efekt funkcjonowania całości zabudowy usługowej typu zakwaterowania tymczasowego miał istotny wpływ na jakość środowiska. Standardy jakości środowiska będą dotrzymane.

- W związku z rodzajem i lokalizacją przedsięwzięcia, oddaloną o bezpieczną odległość od granic Państwa, wykluczona jest możliwość oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na obszary położone poza granicami Polski zarówno na etapie realizacji jak i eksploatacji. Nie zachodzą, więc przesłanki do przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko w kontekście transgranicznym.
- Z uwagi na specyfikę inwestycji nie przewiduje się, aby jej realizacja, czy eksploatacja przyczyniły się do wystąpienia znaczących awarii mogących oddziaływać na zdrowie ludzi, bądź środowisko.
- Dla terenu objętego wnioskiem toczy się postępowanie przed Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, w sprawie wpisania do wojewódzkiego rejestru zabytków. Zapisy niniejszej decyzji, pozostają bez wpływu na ww. postępowanie. Warunki określone niniejszą decyzją muszą zostać spełnione, natomiast decyzja ta nie stanowi zgody na realizację przedsięwzięcia, ani nie zwalnia z zakazów/nakazów/ograniczeń określonych innymi decyzjami np. decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
- Planowane przedsięwzięcie realizowane będzie na terenie objętym ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Wyspy Sobieszewskie w rejonie ulic Nadwiślańskiej, Tęczowej i Sobieszewskiej w mieście Gdańsku, zatwierdzonego Uchwałą Rady Miasta Gdańska nr XXXIX/1110/09 z dnia 27 sierpnia 2009 r. Lokalizacja przedsięwzięcia jest zgodna z ustaleniami ww. mpzp. Zgodnie z art. 80 ust. 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 (Dz.U 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.), organ wydaje decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach po stwierdzeniu zgodności lokalizacji przedsięwzięcia z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na etapie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach należy dokonać analizy zgodności lokalizacji inwestycji z ustaleniami mpzp, szczegółowa analiza poszczególnych elementów inwestycji z zapisami mpzp dokonywana jest na etapie pozwolenie na budowę na podstawie projektu budowlanego inwestycji.

Po przeanalizowaniu szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz po zapoznaniu się ze stanowiskami Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska



i Państwowego Gospodarstwa Wodnego „Wody Polskie” nie stwierdzono potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

Zdaniem tut. organu przy zastosowaniu rozwiązań chroniących środowisko opisanych w karcie informacyjnej przedsięwzięcia, wariant przyjęty do realizacji nie będzie źródłem istotnego, niekorzystnego oddziaływania na środowisko, a przedsięwzięcie będzie spełniało wymagania w zakresie ochrony środowiska.

W dniu 24 września 2019 r. weszła w życie ustawa z dnia 19 lipca 2019 r. o zmianie ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U.2019.1712). Na podstawie wprowadzonych ww. zmian, w przypadku stwierdzenia braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, organ prowadzący postępowanie administracyjne nie wydaje postanowienia.

Zgodnie z art. 84 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w przypadku gdy nie została przeprowadzona ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach organ stwierdza brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

Informacje o wniosku oraz wydanej decyzji (zostaną zamieszczone po jej wydaniu) zostały ujęte w publicznie dostępnym wykazie danych Ekoportal pod nr 278/2023.

Zgodnie z art. 10 kpa tut. organ obwieszczeniem z dnia 9 października 2023 r. powiadomił Strony postępowania o możliwości zapoznania się i wypowiedzenia, co do zebranych dowodów i materiałów (obwieszczenie zostało zamieszczone na tablicy ogłoszeń oraz BIP urzędu oraz w pobliżu miejsca realizacji przedsięwzięcia). W dniu 17 października 2023 r. do tut. organu wpłynęło pismo Pani Agaty N. (podpisane również przez Panią Magdalenę B. i Pana Dariusza B.), mieszkańców Wyspy Sobieszewskiej (nie będących stronami postępowania). Adresatem pisma było Biuro Rozwoju Gdańska, do którego zostało ono przekazane pismem nr WŚ-I.6220.II.98p13.2022.AN z 6 listopada 2023 r. Biuro Rozwoju Gdańska udzieliło odpowiedzi Pani Agacie N. pismem nr BRG/ZWP/6721W/2023/065 z 21.11.2023 r.

Tut. organ po przeanalizowaniu dokumentacji sprawy uznał, że przy zastosowaniu środków technicznych opisanych w karcie informacyjnej przedsięwzięcia oraz prowadzeniu robót budowlanych w sposób zaproponowany przez Inwestora, oddziaływanie przedsięwzięcia na etapie jego realizacji oraz eksploatacji zostanie zminimalizowane i nie będzie uciążliwe dla otoczenia inwestycji.

Mając powyższe na uwadze, po przeprowadzeniu postępowania, orzeczono jak w sentencji.



POUCZENIA

Od niniejszej decyzji służy stronie prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gdańsku (Gdańsk, ul. Podwale Przedmiejskie 30) za pośrednictwem Prezydenta Miasta Gdańska (adres korespondencyjny: Urząd Miejski w Gdańsku - Wydział Środowiska ul. Nowe Ogrody 8/12 80-803 Gdańsk) w terminie 14 dni od daty jej otrzymania, zgodnie z art. 127 i 129 kpa.

Przed upływem terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Za wydanie niniejszej decyzji w dniu 10.08.2022 r. dokonano zapłaty opłaty skarbowej w wysokości 205 zł, na podstawie art. 6 ust. 1 pkt 3, art. 8 ust. 1 Ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej oraz na podstawie części 1.1.45 załącznika do ww. ustawy

Załączniki:

Nr 1 – Charakterystyka przedsięwzięcia

PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA

z up. *Dagmara Nagórka-Kmieciak*
Zastępca Dyrektora Wydziału Środowiska
Kierownik Referatu Polityki Ekologicznej

/Podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym/

Otrzymują:

1. Pan Marcin Ożóg
Dekpol Deweloper sp. z o.o.
80-476 Gdańsk, ul. Jagłana 6b/82
2. Strony przez obwieszczenie
3. a/a

Do wiadomości:

1. Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Gdańsku
2. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie
Zarząd Zlewni w Gdańsku
3. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Gdańsku