



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.) oraz na podstawie art. 71 ust. 2 pkt 2, art. 75 ust. 1 pkt 4 oraz art. 82 i art. 85 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.), a także § 3 ust. 1 pkt 58b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019, poz. 1839 z późn. zm.) po rozpatrzeniu wniosku Pana Jacka Szymczaka działającego z upoważnienia Polferro Sp. z o.o. z dnia 8 lipca 2022 r. (wpływ dnia 08.07.2022 r., wpływ. uzup. 02.08.2022 r., 08.08.2022 r., 22.08.2022 r., 29.08.2022 r., 10.10.2022 r.) w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla inwestycji pn.:

Zespół zabudowy mieszkaniowo - usługowej "Gdańskie Błonia" w Gdańsku przy ul. Miałki Szlak i Opłotki dz. nr ew. 55/11, 55/14, 55/16, 233 i 235 obręb 101"

oraz po przeprowadzeniu postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, i uzgodnieniu warunków realizacji przedsięwzięcia z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Gdańsku - postanowienie nr RDOŚ-Gd-WOO.4221.116.2023.ŁT/MR.5 z dnia 16 lutego 2024 r. (wpływ UM Gdańsk, 19.02.2024 r., wpływ WŚ 21.02.2024 r.)

po zapoznaniu się z:

- raportem o oddziaływania na środowisko oprac. Monika Kosecka, luty 2023 r. (wpływ 22.02.2023 r.),
- uzupełnieniami do raportu oddziaływania na środowisko (wpływ 23.08.2023 r., 06.11.2023 r., 15.12.2023 r.)

I. Określam:

1. Rodzaj i miejsce realizacji przedsięwzięcia:

Planowana inwestycja polegać będzie na budowie zespołu zabudowy mieszkaniowo - usługowej „Gdańskie Błonia” z garażami podziemnymi, parkingami naziemnymi oraz infrastrukturą techniczną przy ul. Miałki Szlak i ul. Opłotki w Gdańsku na działkach nr ew. 55/11, 55/14, 55/16, 233 i 235 obr.101.

Projektowany zespół zabudowy mieszkaniowo - usługowej, składać się będzie się z piętnastu budynków (w tym jeden „podwójny”, tzn. dwa budynki mieszkalne, stojące na wspólnej części mieszczącej funkcje usługowe). Budynki mieszkalne będą miały wysokość od 4 do 6 kondygnacji. Pierzeja ul. Elbląskiej odróżniać się będzie od pozostałej zabudowy swoją formą: partery w tej pierzei zostaną zaprojektowane jako usługowe (o zwiększonej wysokości kondygnacji ok. 3,5 m). Pozostałe budynki będą miały



standardowe wysokości kondygnacji (ok. 2,96 m). Pod wszystkimi budynkami, na większości powierzchni działek, planuje się wykonanie jednej kondygnacji podziemnej o powierzchni ok. 21 000 m², gdzie zlokalizowane będą: parkingi podziemne, pomieszczenia techniczne, komórki lokatorskie, klatki schodowe, itp.). Suma powierzchni użytkowych, na których zaprojektowano garaże i parkingi wraz z infrastrukturą im towarzyszącą wynosi ok. 2,055 ha.

W budynkach i pomiędzy nimi wykonane zostaną niezbędne instalacje infrastrukturalne, takie jak; sieć wodociągowa, instalacja ciepłej wody użytkowej, kanalizacją sanitarną, kanalizacja deszczowa, instalacja centralnego ogrzewania, wentylacja mechaniczna i klimatyzacja (dla lokali usługowych), instalacja elektryczna i teletechniczna itp. Łączna długość projektowanych (w obrębie terenu przedsięwzięcia) sieci kanalizacji sanitarnej wynosi ok. 290 m + przyłącza.

Planowane przedsięwzięcie planuje się zlokalizować w terenie o przeznaczeniu usługowo-przemysłowym. Aktualnie w obrębie tego terenu funkcjonują warsztaty samochodowe i magazyny, praktycznie cały teren jest utwardzony. W bliskim sąsiedztwie znajdują się: ulica Elbląska (od północy), stacja paliw i bar KFC (od wschodu), ul. Opłotki, teren ogrodów działkowych i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (od południa - ul. Opłotki), parking, ogrody działkowe, zabudowa mieszkaniowa (ul. Elbląska) i teren magazynów (od strony zachodniej - za planowanym przebiegiem ul. Nowej Sandomierskiej).

Sumaryczna powierzchnia działek wynosi ok. 2,57 ha. Obszar ten zostanie zajęty pod budynki, tereny utwardzone oraz tereny komunikacji wewnętrznej (drogi wewnętrzne, wjazdy do garaży podziemnych i parkingi naziemne) - łącznie ok. 14 140 m², w tym: obszar przeznaczony pod budynki wynosi ok. 7 990 m², pod drogi wewnętrzne i parkingi naziemne wynosi ok. 3 490 m², pod chodniki ok. 2 660 m². Na tereny zielone i powierzchnie biologicznie czynne przeznaczone będzie łącznie ok. 11 570 m².

W ramach realizacji inwestycji planuje się:

- usunięcie zieleni kolidującej z zakresem przedsięwzięcia;
- likwidację istniejącego zagospodarowania (obiekty kubaturowe, nawierzchnie utwardzone i instalacje podziemne);
- przeprowadzenie remediacji gruntu, w związku ze stwierdzonym zanieczyszczeniem, po uzyskaniu decyzji Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku;
- wykonanie niezbędnych robót ziemnych i przygotowanie wykopów pod prace fundamentowe - zgodnie z założonym etapowaniem przedsięwzięcia;
- wykonanie wszystkich niezbędnych przyłączy, instalacji, urządzeń, sieci infrastrukturalnych, zarówno wewnątrz budynków jak i na terenach wokół nich (sieć ciepłownicza, wodociągi, sieci kanalizacyjne, elektryczna, teletechniczna, ppoż, itp.);
- wykonanie części podziemnej (garaży podziemnych, będących jednocześnie bazą dla wykonania nadziemnych części budynków) - w tym palowania, wykonania ścianek szczelnych, szczelinowych i oporowych;



- budowę kolejno 15 budynków zgodnie z założonym etapowaniem przedsięwzięcia wraz z halami garażowymi (w których przewiduje się łącznie ok. 662 miejsc parkingowych);
- wykonanie dróg dojazdowych;
- wykonanie dróg wewnątrzsiedlowych - dojazdowych i manewrowych wraz z siecią kanalizacji deszczowej i włączonymi do niej zbiornikami retencyjnymi i/lub ogrodami deszczowymi;
- wykonanie powierzchni utwardzonych wokół budynków - dojeżdż, dojazdów i zjazdów na parkingi podziemne;
- wykonanie ok. 23 miejsc parkingowych naziemnych;
- wykonanie powierzchni biologicznie czynnych, w tym zagospodarowanie powierzchni poprzez nasadzenia zieleni;
- realizację elementów małej architektury (ławki, kosze na śmieci, stojaki na rowery, place zabaw, zielen ogólnodostępna);
- realizację oświetlenia zewnętrznego - lampy uliczne oraz lampy w ścianach zjazdów do garaży.

Dojazd do planowanej inwestycji będzie odbywał się z ulic Miałki Szlak, Opłotki i Nowej Sandomierskiej (planowana w MPZP).

Zaplecze budowy dla przedsięwzięcia planuje się zlokalizować na terenie należącym do inwestora, przy czym każdy etap budowy będzie posiadał własne zaplecze budowy.

Teren lokalizacji planowanego przedsięwzięcia został podzielony na etapy realizacyjne. W obrębie obszaru realizacji danego etapu inwestycji wyznaczone zostaną trasy dróg technologicznych dla przejazdów pojazdów budowy (na czas realizacji podziemia i na czas realizacji nadziemia). Wskazane zostanie miejsce na kontenery biura budowy i zaplecza socjalnego. Wyznaczony zostanie także utwardzony plac/miejsce dla parkowania maszyn i urządzeń. Konieczne będzie także wydzielenie placów składowych. Na potrzeby realizacji inwestycji przewidywane jest użycie 2-3 żurawi dźwigowych (dźwigów) i dźwigów samojezdnych.

Zakłada się rozpoczęcie realizacji od południowej części działki, gdzie znajdują się magazyny i gdzie aktualnie nie jest prowadzona intensywna działalność usługowa.

Kolejne etapy będą realizowane w tendencji przesuwania się placu budowy w kierunku ul. Elbląskiej. W ten sposób ustalono podział inwestycji na dziesięć etapów realizacyjnych:

Etap I - budynek nr 15 (4-kondygnacje), śmietnik, zbiornik retencyjny wód opadowe, plac zabaw;

Etap II - budynki nr 11 (4-kondygnacje) i nr 12 i 13 (6-kondygnacji), śmietniki, place zabaw;

Etap III - budynek nr 14 (6-kondygnacji);

Etap IV - budynki nr 8 i 9 (5-kondygnacji);

Etap V - budynek nr 5 (6-kondygnacji), trafostacja;

Etap VI - budynek nr 6 (6-kondygnacji);

Etap VII- budynki nr 7 (6-kondygnacji) i nr 10 (5-kondygnacji);

Etap VIII - budynek nr 3 (6-kondygnacji);



Etap IX - budynek nr 4 (6-kondygnacji);

Etap X - budynki nr 1, 2A i 2B (6-kondygnacji), usługowy parter pod budynkami nr 2A i 2B.

W częściach podziemnych budynków mieszkalnych znajdować się będą miejsca parkingowe, komórki lokatorskie, boksy, pomieszczenia śmietników i pomieszczenia techniczne, a w części znajdującej się powyżej poziomu terenu - funkcja mieszkaniowa i niewielka ilość śmietników naziemnych. W budynkach 2A i 2B na parterze zaprojektowano lokale usługowe. Lokalizację usług przewiduje się także w budynkach nr 1, 3 i 9.

Dla terenu inwestycji wykonano badania jakości gruntów, w oparciu o ich wyniki, przygotowany zostanie projekt planu remediacji dla terenu zanieczyszczonego i wnioski do RDOŚ o decyzję ustalającą plan remediacji lub wnioski do RDOŚ o odstąpienie od konieczności ustalenia planu remediacji i jej realizacji, ze względu na występowanie zanieczyszczeń wyłącznie w nasypie antropogenicznym.

Szacuje się, że ilość gruntu, który okazał się zanieczyszczony i będzie potencjalnie wydobyty w ramach remediacji lub w ramach normalnych prac ziemnych (po odstąpieniu RDOŚ od ustalenia planu remediacji) i usunięty z terenu przedsięwzięcia jako odpad gruntu, to ok. 4.000 m³. Klasyfikacja odpadów do niebezpiecznych lub innych niż niebezpieczne wykonana będzie przez odbiorcę odpadu, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

W przypadku realizacji procedury remediacji - będzie ona zakończona badaniami jakości gruntów, potwierdzającymi osiągnięcie celów zakładanych w planie remediacji. Wyniki badań będą, wraz ze sprawozdaniem z przeprowadzonych prac remediacyjnych, złożone do RDOŚ w Gdańsku.

Ze względu na niekorzystne warunki gruntowo-wodne dla posadowienia bezpośredniego (w podłożu zalegają grunty słabonośne o znacznej miąższości) i wysoki poziom wód gruntowych (pierwszy swobodny lub niekiedy napięty poziom zwierciadła wody występuje na głębokości 1,1 - 3,8 m p.p.t. i stabilizuje się na głębokości 1,1 -2,1 m p.p.t., to jest na rzędnych od - 0,57 m n.p.m. do - 0,64 m n.p.m.), wykopy fundamentowe realizowane będą w technologii jet grouting (pionowe ściany szczelinowe i pozioma, szczelna przesłona).

2. Warunki wykorzystania terenu w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ochrony cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych i zabytków oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich:

Etap realizacji przedsięwzięcia

- 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. Podczas prac będących źródłem wibracji, monitorować poziom drgań przekazywanych przez podłoże na budynki i odpowiednio dostosowywać poziom wibracji urządzeń budowlanych do mierzonych drgań poziomych budynku.
- d. W celu uzyskania wykopu pod fundament nowoprojektowanego obiektu obudowę wykopów wykonać w formie obwodowej ściany szczelinowej, W celu zabezpieczenia dna wykopu przed napływem wód gruntowych oraz zapewnienia prac w „suchym” wykopie wykonać przesłonę przeciwfiltracyjną w postaci korka betonowego w technologii jet grouting.
- e. Wykop budowlany należy odwadniać etapowo, z wykorzystaniem zestawów igłofiltrowych lub systemu drenażowego o wydajności nie przekraczającej 10 m³/h.
- f. Do odbiornika mogą być odprowadzane jedynie czyste wody gruntowe pochodzące z odwodnienia wykopów. Przed rozpoczęcie każdego z etapów odwodnienia (w sumie 16 etapów) należy przeprowadzić badania jakości wody. Dalszy sposób postępowania z wodą z wykopów należy ustalić na podstawie otrzymanych wyników: odprowadzanie do odbiornika na podstawie zgody wodnoprawnej bezpośrednio lub po podczyszczeniu, odprowadzanie do kanalizacji deszczowej lub do oczyszczalni ścieków.
- g. Wycinkę drzew kolidujących z przedsięwzięciem wykonać poza okresem gniazdowania ptaków (tj. poza okresem od 1 marca do 31 sierpnia). Dopuszcza się prowadzenie prac w ww. okresie po wykluczeniu przez specjalistę ornitologa lęgu ptaków, co należy potwierdzić odpowiednim wpisem w dokumentacji np. wpisem do protokołu z nadzoru przyrodniczego.
- h. Wyburzenia prowadzi poza okresem lęgowym, tj. poza okresem od 1 marca
- i. do 31 sierpnia. Dopuszcza się prowadzenie prac w ww. okresie po wykluczeniu przez specjalistę ornitologa czynnych gniazd mewy srebrzystej *Larus argentatus* lęgu ptaków, co należy potwierdzić odpowiednim wpisem w dokumentacji np. wpisem do protokołu z nadzoru przyrodniczego.
- j. Codziennie przeprowadzać kontrolę wykopów przed przystąpieniem do dalszych prac, uwięzione zwierzęta niezwłocznie przenieść poza teren objęty pracami, na właściwe dla nich siedlisko. Przenoszenie prowadzi pod nadzorem przyrodnika oraz przy użyciu rękawiczek ochronnych, używany do tego sprzęt dezynfekować.
- k. Drzewa i krzewy pozostające w zasięgu prac, zabezpieczyć na czas prowadzenia robót przed:
 - możliwością mechanicznego uszkodzenia, np. poprzez odeskowanie pni drzew - na podkładzie z rur drenarskich lub mat słomianych pokrywających powierzchnię drzewa pod odeskowaniem;
 - fizycznym uszkodzeniem krzewów, np. poprzez wygradzenie obszaru występowania krzewów np. taśmą;



- przesuszeniem bryły korzeniowej, np. poprzez zastosowanie mat ograniczających transpirację oraz prowadzenie wykopów w ich sąsiedztwie krótkimi odcinkami, ograniczając czas otwarcia wykopów;
- mechanicznym uszkodzeniem bryły korzeniowej, np. poprzez prowadzenie prac w bezpośrednim sąsiedztwie systemów korzeniowych drzew i krzewów w sposób ręczny, o ile pozwala na to technologia prac; powstałe ewentualne uszkodzenia mechaniczne pni i korzeni zabezpieczyć preparatem grzybobójczym.
- l. 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.
- m. W obrębie rzutu koron drzew i do 2 m poza nimi, nie dopuszczać do poruszania się sprzętu mechanicznego, zaś wszelkie prace ziemne w tych miejscach wykonywać ręcznie z zachowaniem maksymalnej liczby korzeni.
- n. W zasięgu koron i w odległości 2 m od obrysu korony nie zmieniać poziomu gruntu, a wszelkie wykopy zasypywać w jak najkrótszym czasie, w przypadku bezwzględnej konieczności zmiany poziomu gruntu wykonać systemy napowietrzające glebę.
- o. Nie prowadzić wykopów w obrębie rzutu koron drzew nieprzeznaczonych do wycinki i do 2 m poza nimi, dłużej niż 2 tygodnie, a przy wilgotnej pogodzie 3 tygodnie; w przypadku przerwania robót wykopy winny być prowizorycznie wypełnione lub przykryte matami; korzenie muszą być cały czas wilgotne.
- p. W razie konieczności drzewa podlewać, w ilości ok. 20 dm³/dobę na jedno drzewo przez cały okres trwania robót, w zależności od warunków atmosferycznych, w przypadku niebezpieczeństwa mrozu ściany wykopów w obrębie korzeni drzew przykryć materiałem chroniącym, np. matami.
- q. 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.
- r. 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.
- s. Place składowe i bazy sprzętowe niezbędne przy realizacji inwestycji lokalizować w oddaleniu od zabudowań mieszkalnych.
- t. Materiały budowlane dostarczać partiami, których wielkość jest niezbędna do prowadzenia robót budowlanych, w miarę możliwości unikać długotrwałego magazynowania materiałów.
- u. 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.
- v. Zastosować szczelne nawierzchnie komunikacyjne, zapobiegające przenikaniu zanieczyszczeń do gruntu.



- w. Prowadzić prace budowlane z zachowaniem ostrożności, w celu zapobiegania przedostawaniu się zanieczyszczeń do wód podziemnych, powierzchniowych i gleby.
- x. Unikać pozostawiania niezasypanych wykopów, które mogłyby stać się tymczasowymi zbiornikami retencyjnymi spływających wód opadowych.
- y. Unikać odkładania ziemi z wykopów na drodze spływu powierzchniowego wód, co może doprowadzić do wymywania zanieczyszczeń z hałd lub gromadzenia się wód.
- z. 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.
- aa. Prowadzić roboty przy pomocy odpowiednio przeszkolonych i zapoznanych z zagrożeniami pracowników, przy użyciu odpowiedniego sprzętu i urządzeń dobrej jakości, prawidłowo eksploatowanych i konserwowanych.
- bb. Naprawy sprzętu budowlanego nie mogą być wykonywane na terenie budowy.
- cc. 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 zadaszeniem, usytuowane na utwardzonym terenie, uszczelnionym, uniemożliwiającym ewentualne zanieczyszczenie środowiska gruntowo-wodnego.
- dd. Zaplecze budowy wyposażyć w sanitariaty.
- ee. 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 zamiatać 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 przedsięwzięcia

- 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. Inwestycję podłączyć do miejskich sieci wod-kan.
- c. Do nasadzeń wykorzystać gatunki roślin rodzimych geograficznie i siedliskowo.
- d. Odpady komunalne powstające w trakcie eksploatacji inwestycji magazynować w pojemnikach przydomowych przeznaczonych do segregacji, a następnie przekazywać do zagospodarowania firmie operującej na terenie miasta.
- e. Podjąć działania prowadzące do zmniejszenia poziomu zanieczyszczenia światłem pochodzącym od projektowanych obiektów, w szczególności:
 - do oświetlenia powierzchni komunikacyjnych obsługujących projektowane budynki zastosować odpowiedni sprzęt oświetleniowy, kierujący światło tylko na powierzchnie robocze (np. ulice czy chodniki);
 - zastosować, w miarę możliwości oprawy oświetleniowe z płaskimi szybami zamontowanymi wewnątrz obudów i zawsze ze skierowanym strumieniem światła w dół, tak, aby emisja światła nie była kierowana w niebo lub w obszary, które nie potrzebują oświetlenia lub doświetlenia,
 - używać źródeł światła o jasności nie większej niż jest potrzebna do bezpiecznego korzystania np. z ulic czy chodników,
 - zastosować w miarę możliwości systemy inteligentnego sterowania, które zmniejszają ilość emitowanego światła w zależności od intensywności użytkowania przestrzeni wokół projektowanych obiektów,
 - zaprojektować oświetlenie w taki sposób, aby zminimalizować efekt odbicia światła przez elewacje sąsiednich budynków oraz nawierzchnie utwardzone (np. jezdnie),
 - urządzenia oświetleniowe, w tym reklamy, umieszczone na zewnątrz budynku lub w jego otoczeniu nie mogą powodować uciążliwości dla jego użytkowników ani też przechodniów i kierowców.

3. Wymagania dotyczące ochrony środowiska konieczne do uwzględnienia w dokumentacji wymaganej do wydania decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 ww. ustawy, w szczególności w projekcie budowlanym:

Należy w szczególności uwzględnić rozwiązania mające na celu ograniczenie uciążliwości dla środowiska:

- a. Projekt budowlany musi zakładać rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne minimalizujące oddziaływanie na środowisko w fazie realizacji i w fazie eksploatacji. W szczególności należy uwzględnić rozwiązania zapewniające dotrzymanie wartości normatywnych hałasu na granicy terenu chronionego akustycznie.



- b. Północne elewacje budynków (1, 2A, 2B i 3) wzdłuż ul. Elbląskiej oraz elewację południową budynku nr 15 przy ul. Opłotki wyposażyć w stolarkę okienną i drzwiową o podwyższonym wskaźniku redukcji hałasu $R_w = 40$ dB. Pozostałe okna i drzwi w wymienionych budynkach, dobrać w ten sposób, aby ich wskaźnik R_w wynosił co najmniej 35 dB (dotyczy to także części stolarki dla budynków nr: 7, 10, 13 i 14).
- c. Budynki zlokalizowane wzdłuż planowanej ulicy Nowa Sandomierska wyposażyć w stolarkę okienną i drzwiową o wskaźniku R_w na poziomie 40 dB. Pozostałe okna tych budynków (od strony wschodniej) mogą być wyposażone w stolarkę o standardowym wskaźniku R_w .
- d. Harmonogram robót budowlanych oraz wytyczne w zakresie koordynacji prowadzenia robót, winny określać kolejność prowadzonych robót z uwzględnieniem potrzeby minimalizacji czasu powodowanych emisji, ilości i krotności ingerencji w zasoby środowiska oraz minimalizacji ryzyka szkody w środowisku.
- e. Zapewnić ochronę interesów osób trzecich, polegającą na dostępie do drogi, w planie organizacji ruchu wziąć pod uwagę lokalizację dróg zastępczych.

4. Wymogi w zakresie przeciwdziałania skutkom awarii przemysłowych:

Nie ustala się – przedsięwzięcie zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 29 stycznia 2016 r. w sprawie rodzajów i ilości substancji niebezpiecznych, decydujących o zaliczeniu zakładu do zakładu o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (Dz.U. 2016 poz. 138) nie należy do kategorii zakładów stwarzających zagrożenia wystąpienia poważnych awarii.

5. Wymogi w zakresie ograniczania transgranicznego oddziaływania na środowisko:

Nie ustala się – nie przeprowadzono postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko.

II. Stwierdzam konieczność:

Zapobiegania, ograniczania oraz monitorowania oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko:

Na etapie realizacji przedsięwzięcie wymaga monitorowania oddziaływania na środowiskowo w zakresie:

- a. Dotrzymania wymogów nałożonych niniejszą decyzją, ze szczególnym uwzględnieniem: hałasu, zapylenia, zanieczyszczenia gleby i wód.
- b. Prowadzenie monitoringu poziomu zwierciadła wód podziemnych, podczas prowadzonych prac odwodnieniowych. Należy wykonać piezometry kontrolne wokół ścian szczelinowych wykopu fundamentowego do obserwacji poziomu



wód gruntowych poza terenem przedsięwzięcia. Piezometry należy wykonać również przed najbliższymi zlokalizowanymi budynkami mieszkalnymi.

- c. Bieżąca kontrola stanu konstrukcji najbliższej zabudowy mieszkaniowej ze względu na możliwe wahania poziomu wody gruntowej i prowadzenie prac wywołujących drgania.

Na etapie eksploatacji przedsięwzięcie wymaga monitorowania oddziaływania na środowisko w zakresie:

- d. Na etapie przed rozpoczęciem użytkowania przedsięwzięcia Inwestor winien dysponować decyzjami, pozwoleniami i uzgodnieniami wynikającymi z obowiązujących przepisów prawa.
- e. Kontrola skuteczności planowanego drenażu opaskowego i wpływu inwestycji na naturalny przepływ wód podziemnych w kierunku Opływu Motławy.

III. Nie stwierdzam konieczności:

1. Wykonania kompensacji przyrodniczej.

IV. Nie nakładam obowiązku:

1. Przedstawienia analizy po realizacyjnej.
2. Przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko w ramach postępowania w sprawie wydania pozwolenia na budowę przedmiotowej inwestycji - tutaj organ nie stwierdził potrzeby przeprowadzenia ponownej oceny oddziaływania na środowisko przedmiotowego przedsięwzięcia. Informacje zawarte w raporcie o oddziaływaniu na środowisko były wystarczające do określenia uwarunkowań do projektu budowlanego. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska również stwierdził, że nie ma potrzeby przeprowadzenia ponownej oceny oddziaływania na środowisko. W przypadku stwierdzenia przez organ architektoniczno - budowlany zmian we wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę w stosunku do wymagań określonych w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach nałoży on na Inwestora obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.
3. Przeprowadzenia postępowania w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko.
4. Ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania - zgodnie z art. 135 ust. 1 ustawy Prawo ochrony środowiska obszar ograniczonego użytkowania może być tworzony dla oczyszczalni ścieków, składowiska odpadów komunalnych, kompostowni, trasy komunikacyjnej, lotniska, linii i stacji elektroenergetycznej oraz instalacji radiokomunikacyjnej, radionawigacyjnej i radiolokacyjnej, o ile, mimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska poza terenem obiektu. Planowane przedsięwzięcie nie należy do ww. katalogu, mając powyższe na względzie, nie wskazuje się konieczności utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania.



UZASADNIENIE

Pismem z dnia 8 lipca 2022 r. (wpływ dnia 08.07.2022 r., wpływ. uzup. 02.08.2022 r., 08.08.2022 r., 22.08.2022 r., 29.08.2022 r., 10.10.2022 r.) Pan Jacek Szymczak działając z upoważnienia Polferro Spółka z o.o. wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla inwestycji pn.: **„Zespół zabudowy mieszkaniowo - usługowej "Gdańskie Błonia" w Gdańsku przy ul. Miałki Szlak i Oplotki dz. nr ew. 55/11, 55/14, 55/16, 233 i 235 obręb 101”**.

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.

Zgodnie z wnioskiem o wydanie decyzji, planowana inwestycja będzie realizowana na podstawie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących – tzw. specustawy mieszkaniowej. W związku z powyższym tut. organ pismem nr WŚ-I.6220.II.86p2.2022.AN z dnia 13 lipca 2022 r., zawiadomił Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Gdańsku o złożeniu wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla inwestycji realizowanej na podstawie tzw. specustawy mieszkaniowej.

Po analizie wniesionych dokumentów tut. organ wystąpił z wnioskiem do Biura Rozwoju Gdańska (BRG) z zapytaniem dot. zgodności planowanej inwestycji z zapisami studium uwarunkowań, BRG pismem nr BRG/ZUP/2962/072022/MMK stwierdziło, że planowana inwestycja jest niezgodna ze Studium. W związku z powyższym tut. organ pismem z dnia 29 lipca 2022 r. nr WŚ-I.6220.II.86p3.2022.JW wezwał do uzupełnienia wniosku o przedstawienie dokumentów potwierdzających, że teren na którym planowane jest wnioskowane przedsięwzięcie w przeszłości był wykorzystywany jako tereny kolejowe, wojskowe, produkcyjne lub usług pocztowych, a obecnie funkcje te nie są na tych terenach realizowane. Wezwanie wynikało z zapisów specustawy mieszkaniowej, zgodnie z którą: art. 5 ust. 3 i 4 „3. inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz uchwałą o utworzeniu parku kulturowego; 4. warunek niesprzeczności ze studium nie dotyczy terenów, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny kolejowe, wojskowe, produkcyjne lub



usług pocztowych, a obecnie funkcje te nie są na tych terenach realizowane.” Wpływ uzupełnień w dniu 8 i 22 sierpnia 2022 r.

Po analizie załączników do wniosku, w tym karty informacyjnej przedsięwzięcia, tut. organ pismem nr WŚ-I.6220.II.86p4.2022.JW z dnia 8 sierpnia 2022 r. wezwał do uzupełnienia. Uzupełnienia wpłynęły w dniu 29 sierpnia 2022 r. Po analizie wniesionych uzupełnień tut. organ pismem nr WŚ-I.6220.II.86p5.2022.JW z dnia 14 września 2022 r. ponownie wezwał do uzupełnienia. Uzupełnienia wpłynęły 10 października 2022 r.

W związku z powyższym tut. organ obwieszczeniem z dnia 12 października 2022 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 i stronie internetowej Urzędu Miasta Gdańska i w pobliżu miejsca realizacji przedsięwzięcia). Uwagi i wnioski nie wpłynęły.

Planowana przedsięwzięcie polegające na realizacji „**Zespołu zabudowy mieszkaniowo - usługowej "Gdańskie Błonia" w Gdańsku przy ul. Miałki Szlak i Opłotki dz. nr ew. 55/11, 55/14, 55/16, 233 i 235 obręb 101**”, zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z:

- § 3 ust. 1 pkt 58b) rozporządzenia OOŚ – 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 mniejsze niż 0,5 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a.

Stosownie do treści art. 59 ust.1 pkt 2 ww. ustawy realizacja planowanego przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, jeżeli obowiązek przeprowadzenia tej oceny został stwierdzony na podstawie art. 63 ust. 1.

W myśl przywołanego wyżej przepisu oraz art. 64 ust.1 ww. ustawy, obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko stwierdza, w drodze postanowienia, organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Postanowienie wydaje się:

- uwzględniając łącznie uwarunkowania określone w art. 63 ust. 1 ustawy;
- po zasięgnięciu opinii: 1) regionalnego dyrektora ochrony środowiska; 2) organu Państwowej Inspekcji Sanitarnej o którym mowa w art. 78, w przypadku przedsięwzięć wymagających decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 pkt 1-3, 10-19 i 21-24, oraz uchwały, o której mowa w art. 72 ust. 1b, 4) organu właściwego do wydania oceny wodnoprawnej, o której mowa w przepisach ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne.



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 zasięgnął opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (RDOŚ) w Gdańsku i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego (PPIS) Gdańsku oraz Państwowego Gospodarstwa Wodnego „Wody Polskie” (WP), co do konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

RDOŚ postanowieniem z dnia 3 listopada 2022 r. nr RDOŚ-Gd-WOO.4220.804.2022.ŁT.2 wyraził opinię o konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

WP pismem z dnia 30 listopada 2022 r. nr GD.ZZŚ.3.435.428.1.2022.KK nie stwierdził potrzeby przeprowadzania 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 realizacji „Zespołu zabudowy mieszkaniowo - usługowej "Gdańskie Błonia" w Gdańsku przy ul. Miałki Szlak i Opłotki dz. nr ew. 55/11, 55/14, 55/16, 233 i 235 obręb 101” 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.) kwalifikowane jest do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko jako:
 - § 3 ust. 1 pkt 58b *„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: a) 0,5 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a”.*

W związku z tym realizacja ww. przedsięwzięcia wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

- Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowego przedsięwzięcia będzie niezbędna m.in. do wystąpienia z wnioskiem o uchwałę o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na mocy ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.
- Inwestycja planowana jest na działkach ewidencyjnych nr 55/11, 55/14, 55/16, 233 i 235 obręb 101 w Gdańsku przy ul. Miałki Szlak i ul. Opłotki.



- Analizowany teren położony jest w części dzielnicy Rudniki, pomiędzy ulicami Miałki Szlak i Opłotki. Aktualnie w obrębie terenu funkcjonują salony, warsztaty samochodowe i magazyny. W bliskim sąsiedztwie znajduje się: ulica Elbląska (od północy), stacja paliw (od wschodu), ulica Opłotki, teren ogrodów działkowych i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (od południa), parking, ogrody działkowe, zabudowa mieszkaniowa (adres: ul. Elbląska 68a i 68b) i teren magazynów (od strony zachodniej).
Najbliższa zabudowa mieszkaniowa znajduje się ok. 13 m na zachód od terenu działek inwestycyjnych.
- Powierzchnia działek inwestycyjnych jest następująca (zgodnie z wypisem z ewidencji gruntów): dz. nr ewid. 55/11 - 2,1736 ha, dz. nr ewid. 55/14 - 0,0154 ha, dz. nr ewid. 55/16 - 0,0019 ha, dz. nr ewid. 233 - 0,1271 ha, dz. nr ewid. 235 - 0,2537 ha. Łączna powierzchnia terenu przedsięwzięcia 25 717 m², w tym: powierzchnia pod budynki ok. 7 545 m², powierzchnia dróg, dojazdów, parkingów naziemnych ok. 3 290 m², powierzchnia chodników ok. 2 475 m². Powierzchnia miejsc parkingowych w obrębie hali podziemnej ok. 17 260 m².
- Teren inwestycji opada łagodnie w kierunku południowym, a różnica pomiędzy najwyższym punktem (w północnej części) a najwyższym (w południowej części terenu) nie przekracza 1,5 m. Koncepcja przewiduje ukształtowanie terenu inwestycji w postaci dwóch tarasów o różnych rzędnych. Część terenu przyległa do ul. Miałki Szlak zostanie podniesiona do rzędnej ok. 2,20 m n.p.m. Pozostała część terenu zostanie ukształtowana jako taras o rzędnej ok. 0,70 m n.p.m. Uskok między tarasami znajdzie się mniej więcej w połowie terenu i zostanie ukształtowany jako łagodna skarpa.
- W zinventaryzowanym drzewostanie dominują drzewa i krzewy ozdobne o małej wartości przyrodniczej. Na obszarze poddanym kontroli nie odnotowano żadnych osobników płazów i gadów. Teren jest ogrodzony i zlokalizowany wewnątrz obszaru zabudowanego i silnie zurbanizowanego, z każdej strony przylega do ulic/traktów. Nie stanowi on miejsc odpoczynku ani szlaku migracyjnego dla zwierząt.
- Cały obszar planowanej inwestycji to tereny przekształcone antropogenicznie, zabudowane lub w inny sposób zagospodarowane. Są one niemal w całości pozbawione zieleni, poza nielicznymi nasadzeniami drzew. Teren działki nr 235, porośnięty do niedawna roślinnością ruderalną, jest obecnie pozbawiony pokrywy roślinnej.
- Na terenie pod planowaną inwestycję nie występują naturalne wody powierzchniowe. Na terenie projektowanego przedsięwzięcia w przeszłości zostały zasadzone drzewa i krzewy, które kolidują z planowaną inwestycją. Z uwagi na występującą kolizję z planowaną infrastrukturą i obiektami kubaturowymi, niezbędna będzie wycinka większości istniejących drzew (21 szt.) i krzewów (8 stanowisk o powierzchni ok. 37,5 m²).
- W „Opinii geotechnicznej o warunkach gruntowo-wodnych podłoża na działce 55/11, obręb 101 przy ul. Miałki Szlak w Gdańsku, woj. pomorskie” wyk. Biuro Usług Geologicznych Geoprofil Zygmunt Kola, Gdańsk; kwiecień 2022, zawarto



następujące wnioski: „Od powierzchni terenu zalega warstwa nasypów niekontrolowanych o miąższości 0,8 + 2,3 m p.p.t. Poniżej występują zalegają grunty holoceniowe: aluwialne piaski drobne rozdzielone warstwami gruntów bagiennych: namułó w i aluwialnych pyłów. Spąg gruntów organicznych zalega na głębokości 12,8 - 16,4 m p.p.t. Pierwszy swobodny lub niekiedy napięty poziom zwierciadła wody występuje na głębokości 1,1 - 3,8 m p.p.t., i stabilizuje się na głębokości 1,1 - 2,1 m p.p.t., to jest na rzędnych od -0,57 m n.p.m. do 0,64 m n.p.m. Woda gruntowa pod napięciem występuje w piaskach rozdzielających warstwy namułó w”

W opracowaniu stwierdzono ponadto, że w podłożu występują niekorzystne warunki gruntowo-wodne dla posadowienia bezpośredniego (w podłożu zalegają grunty słabonośne o znacznej miąższości). Z tego powodu w Opinii zaleca się posadowienie obiektu (obiektó w) na palach opartych o grunty nośne.

- Ze względu na planowany poziom posadowienia fundamentó w ok. 4-5 m p.p.t., znacznie poniżej poziomu ustabilizowanego zwierciadła wody podziemnej, niezbędne będzie odwadnianie wykopu budowlanego.
- Ze względu na niekorzystne warunki gruntowo-wodne dla posadowienia bezpośredniego (w podłożu zalegają grunty słabonośne o znacznej miąższości) i wysoki poziom wó d gruntowych (pierwszy swobodny lub niekiedy napięty poziom zwierciadła wody występuje na głębokości 1,1 - 3,8 m p.p.t, i stabilizuje się na głębokości 1,1 - 2,1 m p.p.t, to jest na rzędnych od - 0,57 m n.p.m. do - 0,64 m n.p.m.) wykopy fundamentowe realizowane będą w technologii jet grouting (pionowe ściany szczelinowe i pozioma, szczelna przesłona).

W związku z powyższym planuje się wykonanie obudowy wykopu w formie obwodowej ściany szczelinowej, w celu uzyskania wykopu pod fundament nowoprojektowanego obiektu. W celu zabezpieczenia dna wykopu przed napływem wó d gruntowych oraz zapewnienia prac w „suchym” wykopie projektuje się przesłonę przeciwfiltracyjną w postaci korka betonowego w technologii jet grouting.

- Zgodnie z informacjami przedstawionymi przez Inwestora, przyjmuje się, że ścianki szczelne wykonane będą do głębokości około 12-15 metrów. Długość będzie zależna od warunkó w dla danego wykopu i konkretnego przekroju geologicznego.
- Szczelna pozioma przesłona wykonana zostanie z użyciem technologii jet grouting. Przewidywana głębokość na jakiej zostanie wykonana pozioma przesłona szczelna wyniesie - ca -3,5 m do -6,5 m w zależności od lokalizacji wykopu.
- Jedna z przedmiotowych działek terenu przedsięwzięcia o nr ew. 55/11 (pow. 2,1736 ha), jest ujęta w „Wykazie potencjalnych historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi na terenie miasta Gdańska”. W związku z powyższym, przeprowadzono prace polowe w maju 2022 r., a w ich trakcie pobrano 25 próbek gruntu do badań. W próbach pobranych z pięciu sekcji: z głębokości 0,00 - 0,25 m, stwierdzono przekroczenie dopuszczalnych zawartości olei mineralnych oraz wielopierścieniowych węglowodoró w aromatycznych (WWA). W próbie pkt nr 1 (sekcja A) stwierdzono przekroczenie dopuszczalnych zawartości metali ciężkich. W pozostałych próbkach nie stwierdzono przekroczeń dopuszczalnych zawartości zanieczyszczeń.



Biorąc pod uwagę, występujące na analizowanym terenie zanieczyszczenia, przed realizacją inwestycji, Inwestor przygotowuje projekt planu remediacji i wystąpi do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku z wnioskiem o wydanie decyzji ustalającej plan remediacji.

- Inwestor opracował już badania jakości gruntów. W oparciu o ich wyniki, przygotowany zostanie projekt planu remediacji dla terenu zanieczyszczonego. Projekt zostanie złożony w Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Gdańsku w celu uzyskania decyzji zatwierdzającej plan remediacji. Po tym nastąpi realizacja planu remediacji, zakończona badaniami jakości gruntów, potwierdzającymi osiągnięcie celów zakładanych w tym planie. Wyniki badań będą, wraz ze sprawozdaniem z przeprowadzonych prac remediacyjnych, złożone do RDOŚ w Gdańsku.
- Przewiduje się odprowadzenie ścieków sanitarnych do kolektora zlokalizowanego w ul. Opłotki. Wzdłuż projektowanych ciągów komunikacyjnych na terenie zespołu zabudowy będą zrealizowane odcinki wewnętrznej sieci sanitarnej. Odwodnienie posadzki garaży podziemnych realizowane będzie poprzez odwodnienia liniowe lub punktowe. Ścieki z odwodnienia garaży odprowadzane będą do instalacji kanalizacji sanitarnej poprzez separator substancji ropopochodnych z osadnikiem.
- Przewiduje się wykonanie na terenie osiedla sieci i instalacji zewnętrznych kanalizacji deszczowej odbierających wody opadowe z nawierzchni utwardzonych, dachów budynków oraz powierzchni dachów zielonych.
- Na terenie zespołu zabudowy przewiduje się zagospodarowanie całego opadu obliczeniowego z terenu uszczelnionego osiedla (w wysokości 30 mm) w systemach retencji powierzchniowej w postaci dwóch zbiorników retencyjnych powierzchniowych (niecki i zagłębienia o głęb. do 1,0 m) oraz w systemach typu: ogrody deszczowe, zagłębienia retencyjno-chłonne, niecki z roślinnością hydrofitową, zielone dachy itp. oraz z wykorzystaniem nawierzchni przepuszczalnych.
- Zrzut wód opadowych do rowu będzie wymagał pozyskania zgody wodno-prawnej. Przed odprowadzeniem do rowu przewiduje się oczyszczenie wód w układzie separacyjnym z substancji ropopochodnych oraz zawiesin.
- Projektowane niecki rowów melioracyjnych przebiegną dwoma pasmami przez teren lokalizacji i znajdą połączenie z dwoma powierzchniowymi zbiornikami retencyjnymi (zagłębienia terenowe o głęb. do 1 m, dla czasowego magazynowania wód opadowych), zlokalizowanymi w południowej części terenu (działka nr 233 i 235). Zaprojektowane rowy (niecki i zagłębienia do głęb. ok. 0,5 m), będą odgrywały, oprócz roli krajobrazowej, ważną rolę dla odwodnienia terenu i spływu wód opadowych.
- W koncepcji przewiduje się wykonanie powierzchni zielonych biologicznie czynnych, na gruncie o powierzchni ok. 12 444 m², co stanowi ok. 48% powierzchni całkowitej terenu działek inwestycyjnych. Dodatkowo, planuje się wykonanie dachów zielonych, dzięki czemu powierzchnia biologicznie czynna zwiększy się o dodatkowe ok. 4 900 m². Zastosowane będą także zielone stropodachy nad garażami (o łącznej powierzchni ok. 10 000 m²).



- Mieszkańcy i użytkownicy planowanych obiektów będą korzystać z garaży podziemnych (ok. 662 miejsc postojowych) i z naziemnych miejsc postojowych (ok. 23 miejsca). Łącznie w obrębie kompleksu zabudowy przewidywane jest ok. 685 miejsc parkingowych.
- Teren analizowanego kompleksu zabudowy skomunikowany będzie z układem drogowym Gdańska z ulic Miałki Szlak, Opłotki i Nowej Sandomierskiej (planowanej w mpzp).
- Nawiew do hal garażowych realizowany będzie grawitacyjnie przez wjazdy oraz otwory nawiewne, natomiast wyrzut powietrza będzie następował mechanicznie poprzez wyrzutnie dachowe ponad dachy budynków.
- Projekt wentylacji przewiduje zainstalowanie 314 wentylatorów na 15 budynkach osiedla. Wentylatory nie mają być rozmieszczone równomiernie, na jednym obiekcie może być od 7 do 39 urządzeń.
- Planowane przedsięwzięcie zlokalizowane jest poza granicami obszarów Natura 2000. Najbliżej położone obszary sieci Natura 2000 to:
 - Zatoka Pucka PLB220005, oddalony o ok. 4,21 km na północny wschód od planowanej inwestycji,
 - Zbiornik na Oruni PLH220106, oddalony o ok. 4,71 km na południowy zachód od planowanej inwestycji.

Inne najbliższe położone obszary chronione, objęte ochroną na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 916, ze zm.) to:

- ok. 3,53 km na południe Obszar Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich,
- ok. 4,17 km na południowy zachód Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowo Dolina Potoku Oruńskiego.

Przedsięwzięcie położone jest poza granicami korytarzy ekologicznych, nie będzie zatem wpływać na ich drożność i ciągłość. Najbliższy korytarz ekologiczny znajduje się w odległości ok. 16,5 km na wschód od planowanej inwestycji - Dolina dolnej Wisły GKPn-10A.

Mając na uwadze położenie geograficzne oraz skalę i charakter przedsięwzięcia, RDOŚ stwierdził, że nie ma podstaw przypuszczać, aby realizacja inwestycji mogła spowodować modyfikację warunków ekologicznych ostoi, tym samym:

- wpłynąć na pogorszenie stanu siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony zostały wyznaczone ww. obszary Natura 2000;
- wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony obszary te zostały wyznaczone;
- pogorszyć integralność obszarów Natura 2000 lub ich powiązania z innymi obszarami.

Nie jest więc konieczne przeprowadzenie oceny w trybie art. 6.3 Dyrektywy Rady 92/43/EWG.



- Przedmiotowe przedsięwzięcie według podziału zlewniowego określonego w Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły położone jest w regionie wodnym Dolnej Wisły, na obszarze:
 - zlewni jednolitej części wód powierzchniowych o kodzie PLRW20000487 i nazwie Martwa Wisła od Strzyży. Stanowi ona silnie zmienioną część wód o złym stanie ogólnym (potencjał ekologiczny zły, stan chemiczny poniżej stanu dobrego, przekroczone tężenie średnioroczne). Jest monitorowana i zagrożona ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych. Cel środowiskowy dla JCWP to dobry potencjał ekologiczny oraz dobry stan chemiczny. 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 (Dz.U. z 2022, poz. 916), 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, planowane przedsięwzięcie nie jest zlokalizowane na terenie obszarów chronionych,
 - jednolitej części wód podziemnych o kodzie PLGW200015. Wskazana JCWPd charakteryzuje się dobrym stanem (stan ilościowy dobry, stan chemiczny dobry), jest zagrożona ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych, którymi są utrzymanie dobrego stanu ilościowego i chemicznego.

Jak wynika z opinii Państwowego Gospodarstwa Wodnego „Wody Polskie” planowane przedsięwzięcie zlokalizowane jest poza obszarami wodno-błotnymi i siedliskami łągowymi. Inwestycja położona jest poza granicami stref ochronnych ujęć wód podziemnych. 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 (Dz.U. z 2021 r. poz. 2233 ze zm.). Przedsięwzięcie znajduje się na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 Subniecka Gdańska.

- Możliwe jest skumulowanie oddziaływań planowanego przedsięwzięcia z oddziaływaniem innych zrealizowanych i projektowanych obiektów generujących podobne oddziaływania.
- 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.
- Dla terenu, na którym planowana jest realizacja przedsięwzięcia obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzony Uchwałą Nr XIV/297/19 Rady Miasta Gdańska z dnia 26 września 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Rudniki



w rejonie ulicy Miałki Szlak i projektowanej tzw. Nowej Sandomierskiej w mieście Gdańsku. Obszar inwestycji oznaczony jest symbolem: 002-P/U41 teren zabudowy produkcyjno-usługowej: działalność gospodarcza z zakresu produkcji, składów, baz i magazynów oraz/ lub usług z dopuszczeniem: mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą, budynków zamieszkania zbiorowego przeznaczonych do okresowego pobytu ludzi, przedsięwzięć z zakresu gospodarki odpadami niewymagających przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Planowana inwestycja jest niezgodna z ustaleniami ww. mpzp, dlatego Inwestor planuje realizować przedmiotową inwestycję na podstawie zapisów ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2021 r. poz. 1538), tzw. specustawy mieszkaniowej. Zgodnie z art. 5 ust. 3 i 4 ww. ustawy *„inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz uchwałą o utworzeniu parku kulturowego. Warunek niesprzeczności ze studium nie dotyczy terenów, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny kolejowe, wojskowe, produkcyjne lub usług pocztowych, a obecnie funkcje te nie są na tych terenach realizowane.”*

Planowana inwestycja planowana jest na obszarze objętym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska (uchwała LI/1506/18 Rady Miasta Gdańska z dnia 23.04.2018 r., zmiana uchwałą nr XII/218/19 z dnia 27.06.2019 r.), na terenie przeznaczonym pod dominującą zabudowę przemysłowo-usługowo-składową, portową. W związku z czym wnioskowana inwestycja nie jest zgodna z kierunkami zagospodarowania przestrzennego miasta określonymi w ww. Studium.

W związku z powyższym tut. organ pismem nr WŚ-I.6220.II.86p3.2022.JW z dnia 29 lipca 2022 r. wezwał wnioskodawcę do przedstawienia dokumentów potwierdzających, że teren na którym planowane jest przedsięwzięcie w przeszłości był wykorzystywany jako tereny kolejowe, wojskowe, produkcyjne lub usług pocztowych, a obecnie funkcje te nie są na tych terenach realizowane.

Pismem z dnia 2 sierpnia 2022 r. wnioskodawca Pan Jacek Szymczak oświadczył, *„że planowane zamierzenie inwestycyjne zlokalizowane jest na terenach poprodukcyjnych (...) a obecnie funkcje te nie są na tych terenach realizowane.”*

W dniu 22 sierpnia 2022 r. wnioskodawca uzupełnił ww. oświadczenie poprzez dostarczenie dokumentów potwierdzających, że na przedmiotowym terenie prowadzona była działalność produkcyjna.

Po przeanalizowaniu szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, do obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko (art. 63 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, z uwagi na charakter i skalę przedsięwzięcia oraz rodzaj i skalę



możliwego oddziaływania na elementy środowiska, zarówno na etapie realizacji przedsięwzięcia jak i jego funkcjonowania, w szczególności na warunki gruntowo-wodne oraz oddziaływanie skumulowane z przedsięwzięciami tego samego rodzaju realizowanymi w okolicy, a także przyjmując stanowisko Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska z dnia 18 sierpnia 2022 r. nr RDOŚ-Gd-WOO.4220.804.2022.ŁT.2 o konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz po zapoznaniu się z opinią Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie z dnia 30 listopada 2022 r. nr GD.ZZŚ.3.435.428.1.2022.KK, tut. organ postanowieniem z dnia 20 grudnia 2022 r. nr WŚ-I.6220.II.86Ps.2022.AN stwierdził obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedmiotowego przedsięwzięcia.

W związku z treścią art. 63 ust. 5 ww. ustawy tut. organ postanowieniem nr WŚ-I.6220.II.86Ps2.2022.AN z dnia 20 grudnia 2022 r. zawiesił postępowanie w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach do czasu przedłożenia przez wnioskodawcę raportu o oddziaływaniu na środowisko.

W dniu 22 lutego 2023 r. wnioskodawca złożył do tut. organu raport o oddziaływaniu planowanego przedsięwzięcia na środowisko (oprac. mgr inż. Monika Kosecka, oprac. 20 lutego 2023 r.

W dniu 22 marca 2023 r. tut. organ, po zapoznaniu się z treścią przedstawionego dokumentu wezwał do uzupełnienia pismem nr WŚ-I.6220.II.86p6.2022.AN. Uzupełnienia wpłynęły w dniu 23 sierpnia 2023 r.

Postanowieniem z dnia 29 sierpnia 2023 r. nr WŚ-I.6220.II.86Ps3.2022.AN tut. organ podjął zawieszony postępowanie.

Działając na podstawie art. 77 ust.1 pkt 1 ww. ustawy tut. organ pismem znak WŚ-I.6220.II.186U.2022.AN z dnia 29 sierpnia 2023 r. zwrócił się o uzgodnienie warunków realizacji przedsięwzięcia do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku. RDOŚ pismem z dnia 25 października 2023 r. nr RDOŚ-Gd-WOO.4221.116.2023.ŁT.2 wezwał do uzupełniania raportu. Uzupełnienie wpłynęło w dniu 6 listopada 2023 r., tut. organ przekazał wniesione uzupełnienie pismem z dnia 14 listopada 2023 r. nr WŚ-I.6220.II.86U.2022.AN. W dniu 15 grudnia 2023 r. wnioskodawca dostarczył uzupełnienie raportu wynikające ze zmian wprowadzonych nowym Planem gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły. Tut. organ pismem z dnia 21 grudnia 2023 r. przekazał ww. uzupełnienia do RDOŚ.

RDOŚ uzgodnił warunki realizacji przedsięwzięcia postanowieniem nr RDOŚ-Gd-WOO.4221.116.2023.Łt/MR.5 z dnia 16 lutego 2024 r.

Działając na podstawie art. 77 ust.1 pkt 2 ww. ustawy tut. organ nie wystąpił o opinię do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, ponieważ wcześniej organ ten nie wyraził opinii, co zgodnie z ustawą traktowane jest jako brak zastrzeżeń.

Działając na podstawie art. 77 ust. 1 pkt 4 ww. ustawy tut. organ nie wystąpił o uzgodnienie warunków realizacji przedsięwzięcia do organu właściwego w sprawie



ocen wodnoprawnych, ponieważ wcześniej organ ten wyraził opinię, że nie zachodzi potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

W trakcie prowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, którego rozpoczęcie miało miejsce wraz ze złożeniem przez Inwestora do tut. organu raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, pismem nr WŚ-I.6220.II.86 O.2022.AN z dnia 29 sierpnia 2023 r. podano do publicznej wiadomości informację o:

- przystąpieniu do przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko,
- wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie,
- przedmiocie decyzji, która ma być wydana,
- organie właściwym do wydania decyzji oraz organie właściwym do dokonania uzgodnień,
- możliwościach zapoznania się z dokumentacją sprawy, w tym z raportem o oddziaływaniu na środowisko przedsięwzięcia oraz o miejscu, w którym jest ona wyłożona do wglądu,
- możliwości składania uwag i wniosków,
- sposobie i miejscu składania uwag i wniosków, wskazując jednocześnie 30-dniowy termin ich składania,
- organie właściwym do rozpatrzenia uwag i wniosków.

Ww. pismo zostało zamieszczone na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej Miasta Gdańska oraz w pobliżu miejsca realizacji przedsięwzięcia.

W dniu 23 września 2023 r. do tut. organu wpłynął wniosek Grand Agro Fundacji Ochrony Środowiska Naturalnego o dopuszczanie na prawach strony w przedmiotowym postępowaniu. Tut. organ pismem nr WŚ-I.6220.II.86p11.2022.AN z dnia 27 września 2023 r. poinformował, że dopuszcza Fundację do uczestnictwa w postępowaniu na prawach strony.

Uwagi i wnioski nie wpłynęły.

W związku z wniesionymi uzupełnieniami raportu tut. organ podał do publicznej wiadomości o informację o wpłynięciu uzupełnień i możliwości wnoszenia uwag i wniosków sprawie w terminie 30 dni, od dnia publicznego ogłoszenia – ogłoszenie z dnia 14 listopada 2023 r. i 21 grudnia 2023 r.

Uwagi i wnioski nie wpłynęły.

Zgodnie z przedstawionym raportem o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko:

Inwentaryzacje przyrodnicze

Trawniki występujące wokół terenu zaplanowanego do zabudowy porastają typowe gatunki flory, jak: babka lancetowata *Plantago lanceolata*, babka zwyczajna *Plantago*



major, wiechlina roczna *Poa annua*, kostrzewa czerwona *Festuca rubra*, kupkówka pospolita *Dactylis glomerata*, iglica pospolita *Erodium cicutarium*, jasnota purpurowa *Lamium purpureum*, mniszek lekarski *Taraxacum officinale*, krwawnik pospolity *Achillea millefolium*, koniczyna biała *Trifolium repens*, miejscami jastrzębiec kosmaczek *Hieracium pilosella* i inne pospolite gatunki flory o charakterze synantropijnym.

Na działkach, przewidywanych pod planowane przedsięwzięcie, znajdują się 32 jednostki zieleni w formie pojedynczej i jako skupiny drzew i form krzewiastych. W zinwentaryzowanych jednostkach zieleni dominują: jałowiec sabina *Juniperus sabina*, świerk serbski *Picea omorika*, śliwa ałycza odm. *Pissarda Prunus cerasifera 'Pissardii'*, lipa drobnolistna *Tilia cordata*, świerk pospolity *Picea abies*. Wszystkie jednostki zieleni są w wieku do 30 lat.

Z uwagi na występującą kolizję z planowaną infrastrukturą i obiektami kubaturowymi, niezbędną będzie wycinka większości istniejących drzew (21 szt.) i krzewów (8 stanowisk o powierzchni ok. 37,5 m²). Do zachowania przeznaczona jest, oznaczona nr 1. Brzoza brodawkowata odm. Yunga - drzewo w dobrym stanie, w północno-wschodniej części terenu przedsięwzięcia. Do pozostawienia przewiduje się również, rosnące na zewnątrz, ale blisko zachodniej granicy przedsięwzięcia, krzewy:

- nr 3 - jałowiec sabina/sosna górska (część poza granicą - ok. 7 m²);
- nr 4 - jałowiec sabina;
- nr 5 - jałowiec sabina.

Wzdłuż ul. Opłotki występuje rów odwadniający. Zarówno w rowie, jak i jego otoczeniu stwierdzono typowe dla tego typu siedliska gatunki flory. W wodzie występowały gatunki szuwarowe: trzcina pospolita *Phragmites australis*, manna mielec *Glyceria maxima*, kosaciec żółty *Iris pseudacorus*, turzyca błotna *Carex acutiformis*, jaskier jadowity *Ranunculus sceleratus*, a także drobne rzęsy *Lemna minor*, *Lemna trisulca*. Wzdłuż rowu, na jego obrzeżach, poza wymienionymi wyżej gatunkami szuwarowymi, rosną m.in.: wyczyniec łąkowy *Alopecurus pratensis*, kłosówka wełnista *Holcus lanatus*, stokłosa bezostna *Bromus inermis*, przytulia czepna *Galium aparine*, pokrzywa zwyczajna *Urtica dioica*, bluszczyk kurdybanek *Glechoma hederacea*, bodziszek łąkowy *Geranium pratense*, szczaw tępolistny *Rumex obtusifolius*, żywokost lekarski *Symphytum officinale*. Wszystkie wymienione taksony to gatunki pospolite krajowej flory. Na obszarze poddanym kontroli nie odnotowano żadnych osobników płazów i gadów. Nie odnotowano również martwych osobników na obszarze planowanej inwestycji ani na drogach przylegających do działek przeznaczonych pod zabudowę. Na zinwentaryzowanym obszarze nie zaobserwowano żadnych siedlisk potencjalnie atrakcyjnych dla tych grup zwierząt. Rów biegnący wzdłuż ulicy Opłotki jest wypełniony wodą, wewnątrz znajduje się duża ilość śmieci i zanieczyszczeń. Wewnątrz rowu nie odnotowano płazów ani skrzeku. Rów ten w obecnym stanie nie wydaje się być użytkowany ani atrakcyjny dla tej grupy zwierząt.

Ze względu na występujący tu znaczący stopień antropizacji analizowanego terenu oraz terenów wokół, a także położenie w strefie zurbanizowanej miasta, fauna w granicach obszaru opracowania jest uboga i mało zróżnicowana. Jest ona reprezentowana głównie przez gatunki o wysokiej łatwości migracyjnej - tj. ptaki. Podczas kontroli terenowej nie zaobserwowano żadnych ssaków. Teren jest ogrodzony i zlokalizowany wewnątrz



obszaru zabudowanego i silnie zurbanizowanego, z każdej strony przylega do ulic/traktów. Nie stanowi on miejsc odpoczynku ani szlaku migracyjnego dla zwierząt. W trakcie kontroli terenowej dwukrotnie odnotowano przelatującą parę grzywaczy *Columba palumbus* nad obszarem planowanej inwestycji. Na placu stanowiącym parking przy ulicy łączącej ul. Elbląską z ul. Opłotki zaobserwowano parę wron siwych *Corvus cornix* i parę srok *Pica pica*. Osobniki wyszukiwały pokarm oraz siadały na infrastrukturze. Na obszarze planowanej inwestycji nie zaobserwowano gniazd tych gatunków, toteż ptaki te najprawdopodobniej są lęgowe poza obszarem. Nad obszarem jednokrotnie odnotowano przelatujące trzy osobniki żurawia *Grus grus*. Po około godzinie zaobserwowano przelatujące dwa osobniki. Wszystkie przelatujące żurawie leciały na wysokości ok. 50-60 metrów. Nie wykazywały zachowań sugerujących chęć lądowania i nie nawoływały siebie ani innych osobników. Najprawdopodobniej są to osobniki migrujące lub lokalnie zalatujące, które jeszcze nie zajęły lęgowisk. Na budynku w lokalizacji 54.348527 N, 18.679451 E odnotowano cztery dorosłe osobniki mew srebrzystych *Larus argentatus*. Z uwagi na to, że były to osobniki dorosłe, nie płoszyły się od żadnych hałasów i przesiadywały w konkretnych rejonach dachu można podejrzewać, że gatunek ten może zakładać gniazda na ww. budynku. W trakcie inwentaryzacji nie zaobserwowano zachowań godowych. Poza tymi osobnikami zaobserwowano kilka przelatujących i siadających na budynkach osobników tego gatunku.

Etap realizacji

Działki inwestycyjne znajdują się na obszarze polderu Rudniki odwadnianego mechanicznie przez przepompownię. Wody odprowadzane są do Opływu Motławy Kanałem Rudnickim poprzez klapy zwrotne zamykające się w wypadku wyższego poziomu wód w Opływie Motławy od poziomu wód w Kanale Rudnickim. Z dostępnych Map zagrożenia powodziowego wynika że planowana inwestycja nie znajduje się w obszarze zagrożenia powodziowego (najbliższy obszar zagrożony wystąpieniem powodzi znajduje się, za jezdnią ulicy Elbląskiej w odległości ok. 70 m w kierunku północnym od terenu planowanego przedsięwzięcia). W związku powyższym teren planowanej inwestycji nie jest zagrożony powodzią, ani nie jest narażony na negatywne skutki wynikające z niebezpieczeństwa wystąpienia powodzi. Teren przedsięwzięcia znajduje się w obszarze zagrożonym powodzią w przypadku awarii budowli ochronnych. Ze względu na usytuowanie terenu przedsięwzięcia w obszarze polderu odwadnianego mechanicznie i związany z tym wysoki poziom wód gruntowych niezbędne będzie odwadnianie wykopów budowlanych. Planuje się realizację części podziemnej inwestycji w podziale na 16 etapów realizowanych kolejno. Obudowa wykopu przewidywana jest w formie obwodowej ściany szczelinowej wraz z poziomą przesłoną przeciwfiltracyjną w technologii jet grouting, w celu zabezpieczenia dna wykopu przed napływem wód gruntowych oraz zapewnienia prac w „suchym wykopie”.

Materiały (odpady) pochodzące z rozbiórki będą gromadzone selektywnie, mając na uwadze ich dalsze wykorzystanie lub przetwarzanie (żelazo, stal, metale kolorowe, drewno, szkło, gruz itp.). Szczególna uwaga będzie poświęcona potencjalnym odpadom



niebezpiecznym (oleje, smary, paliwa, lakiery, farby, rozpuszczalniki i inne węglowodory), pochodzącym z likwidowanych stanowisk do remontowania pojazdów mechanicznych. Odpady będą sukcesywnie wywożone z terenu rozbiórki przez firmy działające zgodnie z ustawą o odpadach i zagospodarowane głównie w kierunku odzysku poprzez przetwarzanie.

Kompleksowa analiza nasłonecznienia wykazała, że jedynym fragmentem zabudowy, gdzie nie można zapewnić normatywnych warunków nasłonecznienia, jest północny narożnik budynku nr 9, a precyzyjniej lokal znajdujący się w parterze tego narożnika. W związku z takim wynikiem analizy, założono, że przedmiotowy lokal zostanie zagospodarowany jako lokal usługowy (nie podlegający wymogom nasłonecznienia), nadający się np. na mały sklepik osiedlowy.

W zakresie obciążenia układu drogowego opracowana „Analiza komunikacyjna określająca wpływ projektowanej zabudowy mieszkaniowo-usługowej mającej powstać w sąsiedztwie ul. Miałki Szlak w Gdańsku na warunki ruchu panujące na przyległym układzie drogowym” (załącznik do raportu) wykazała, że ruch generowany przez projektowane przedsięwzięcie zasili strumienie ruchu na ulicach: Miałki Szlak i Opłotki. Oszacowano, że nastąpi niewielki wzrost natężenia ruchu w godzinach szczytu (do ok. 10%). W zakresie wykorzystania infrastruktury Inwestor uzyskał oświadczenia w sprawie zapewnienia dostawy mediów i/oraz warunki techniczne, wobec czego przyjmuje się, że planowana inwestycja wraz z istniejącym wokół zagospodarowaniem nie będzie stanowiła przeciążenia dla istniejącej infrastruktury technicznej. Tam gdzie będzie to niezbędne wykonane zostaną, odrębnym nakładem i postępowaniem, nowe odcinki sieci infrastrukturalnych.

Zanieczyszczenia powietrza powstające w trakcie prac rozbiórkowych i budowlanych to głównie: - gazy spalinowe pracujących maszyn budowlanych - napędzanych silnikami diesla ciężarówek, dźwigów, koparek, agregatów sprężarek powietrza itd. (SO₂, NO_x, CO, węglowodory);

- pył opadający i zawieszony - powstający w trakcie transportu i przeładunku odpadów z rozbiórki, materiałów sypkich oraz w trakcie prac ziemnych, w warunkach niskiej wilgotności powietrza i przy silnym wietrze;
- gazy emitowane w związku z pracami spawalniczymi (CO, NO_x, pył zawieszony w tym pył tlenków żelaza, manganu, krzemu, chromu, miedzi, itp.);
- emisja rozpuszczalników organicznych z preparatów malarskich stosowanych do prac wykończeniowych.

Charakter tego typu emisji będzie nieorganizowany, większość prac budowlanych dokonywanych będzie w otwartym terenie. Oddziaływanie emisji zanieczyszczeń z wymienionych prac będzie, w związku z usytuowaniem obszaru planowanych prac, istotne dla stanu środowiska jedynie w skali lokalnej. Przy zastosowaniu wysokosprawnych i wydajnych maszyn i pojazdów (w tym także zastosowanie takich, które wyposażone są w przykrycia (plandeki) ograniczające pylenie ze skrzyni ładunkowej) oraz zapewnieniu optymalnej wilgotności transportowanego czy przemieszczanego materiału sypkiego czy gruntu, emisje pyłowe zostaną



zminimalizowane. Przy wystąpieniu niekorzystnych warunków pogodowych, szczególnie w bardzo suche i wietrzne dni, wykonawca może czasowo ograniczyć prowadzenie prac i/lub zastosować zraszanie pyłących powierzchni. Zanieczyszczenia powietrza powstające w trakcie prac związanych z realizacją Inwestycji nie wpłyną w istotny sposób i nie pogorszą trwale stanu aerosanitarne rejonu.

Faza realizacji planowanego przedsięwzięcia będzie związana z wystąpieniem okresowych oddziaływań akustycznych o dużej dynamice zmian spowodowanych pracą ciężkiego sprzętu budowlanego oraz przejazdami pojazdów transportujących materiały budowlane, konstrukcyjne i inne surowce. W sytuacji skoncentrowania na niewielkim obszarze znacznej liczby ciężkiego sprzętu, prace takie mogą stanowić okresowo pewną uciążliwość. W fazie rozbiórek i realizacji inwestycji źródłem hałasu będą głównie maszyny i urządzenia budowlane takie jak: kompresory, transport ciężarowy, maszyny budowlane itp.

Biorąc pod uwagę ograniczony czas pracy urządzeń oraz zastosowanie nowoczesnych technologii budowy można stwierdzić, że uciążliwość akustyczna występująca w fazie prac budowlanych może potencjalnie stanowić dokuczliwość dla mieszkańców najbliższej położonych budynków mieszkalnych, ale jej charakter będzie przejściowy.

W trakcie prac budowlanych związanych z budową inwestycji zabezpieczona zostanie dostateczna ilość przenośnych toalet dla pracowników budowlanych lub zapewniony będzie zrzut ścieków do kanalizacji sanitarnej (kontener socjalny).

Prace budowlane nie będą przyczyniać się do powstawania ścieków technologicznych. Mogą jednak mieć miejsce sytuacje, kiedy źle zabezpieczone wykopy mogą potencjalnie wywołać przedostanie się zanieczyszczeń olejowych do gruntu (pochodzenie zanieczyszczeń olejowych to przede wszystkim nieszczelności lub awaria pracującego sprzętu mechanicznego). Na czas budowy zapewniony będzie dostęp do sorbentów i mat sorpcyjnych neutralizujących ewentualne wycieki z maszyn budowlanych.

Wody opadowe powstające w trakcie prac budowlanych będą wsiąkały w grunt, a wody opadowe gromadzące się w czasie intensywnych opadów atmosferycznych w wykopach będą odprowadzane do kanalizacji deszczowej lub do środowiska.

Wpływ na krajobraz w fazie realizacji inwestycji będzie związany głównie z sukcesywną rozbiórką istniejącego zagospodarowania, z miejscowym przekształceniem powierzchni ziemi, fizycznym przekształceniem pokrywy glebowej, pojawieniem się pewnych ilości ciężkiego sprzętu budowlanego. Będzie to jednak wpływ w skali lokalnej i trwający jedynie podczas prac rozbiórkowych i budowlanych. Projektowana zabudowa w pewnym stopniu zmieni istniejącą rzeźbę terenu.

W trakcie funkcjonowania przedsięwzięcia emisje zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego powstawać będą podczas następujących operacji:

- praca silników spalinowych pojazdów poruszających się w obrębie planowanego kompleksu budynków mieszkalnych - drogi wewnętrzne oraz garaże podziemne



(emisja zorganizowana i niezorganizowana);

- praca silników spalinowych pojazdów poruszających się po lokalnym układzie drogowym (ul. Miałki Szlak i Opłotki) - oddziaływanie skumulowane uwzględniające, oprócz projektowanego przedsięwzięcia, również istniejący układ drogowy z niezorganizowaną emisją zanieczyszczeń komunikacyjnych);
- inne, pomijalne źródła - pomieszczenia gromadzenia odpadów komunalnych, studzienek z matami sorbentowymi (odwodnienia liniowe w garażach podziemnych).

Nawiew do hal garażowych realizowany będzie grawitacyjnie przez wjazdy oraz otwory nawiewne, natomiast wyrzut powietrza będzie następował mechanicznie poprzez wyrzutnie dachowe ponad dachy budynków.

Ruch pojazdów stanowić będzie źródło emisji do powietrza zanieczyszczeń charakterystycznych dla procesów spalania paliwa w silnikach pojazdów: dwutlenek azotu, dwutlenek siarki, tlenek węgla, węglowodory alifatyczne i aromatyczne. Obliczenia rozkładu stężeń zanieczyszczeń wskazują, że poziom stężeń spowodowany ww. emisjami zanieczyszczeń będzie niski i nieprzekraczający dopuszczalnych wartości. W związku z tym przewiduje się, że funkcjonowanie obiektu nie będzie miało negatywnego wpływu na stan aerosanitarny najbliższej okolicy.

Potencjalnymi źródłami hałasu instalacyjnego mogą być wentylatory wentylacji bytowej garaży. Mają one być rozmieszczone na poziomie garażu i w związku z tym nie mają bezpośredniego kontaktu z przestrzenią zewnętrzną, hałas do środowiska może być emitowany poprzez wyrzutnie usytuowane na dachach budynków. Założenia przewidują zainstalowanie na wlotach i wylotach tych wentylatorów tłumików o skuteczności tłumienia ok. 20 dB. Biorąc pod uwagę projektowane tłumienie przez tłumiki i dodatkowe tłumienie w kanale wylotowym pomiędzy garażem i dachem budynku oceniono, że nie będą one stanowiły zagrożenia dla środowiska.

Ze względu na położenie w sąsiedztwie ulicy Elbląskiej znacznie obciążonej ruchem pojazdów, budynki zlokalizowane w pierzei ulicy Elbląskiej zaprojektowane będą z użyciem stolarki okiennej z materiałów o podwyższonym standardzie i parametrach akustycznych. Najwyższe poziomy hałasu, zawierające się w przedziale od 70 do 75 dB obejmują północne elewacje budynków (1, 2A, 2B i 3) wzdłuż ul. Elbląskiej oraz elewację południową budynku nr 15 przy ul. Opłotki. Dla tych budynków przewidziano zastosowanie stolarki okiennej i drzwiowej o podwyższonym wskaźniku redukcji hałasu $R_w = 40$ dB. Pozostałe okna i drzwi w wymienionych budynkach, zostaną dobrane w ten sposób, aby ich wskaźnik R_w wynosił co najmniej 35 dB (dotyczy to także części stolarki dla budynków nr: 7, 10, 13 i 14). Pozostałe budynki na terenie osiedla nie są narażone na hałas o podwyższonych wartościach, a co za tym idzie mogą być wyposażone w stolarkę o standardowym wskaźniku R_w , wynoszącym 30 dB.

Przewidywana klasa planowanej ulicy Nowa Sandomierska wskazuje, że poziom hałasu w sąsiedztwie tej ulicy będzie wynosił ok. 70 - 75 dB. W związku z tym, projekt przewiduje wyposażenie budynków, położonych wzdłuż tej planowanej ulicy, w stolarkę okienną i drzwiową o wskaźniku R_w na poziomie 40 dB. Pozostałe okna tych budynków (od strony wschodniej) mogą być wyposażone w stolarkę o standardowym wskaźniku R_w , ponieważ



poziom hałasu, na który będą narażone, nie przekroczy wartości 65 dB).

W trakcie funkcjonowania przedsięwzięcia będą powstawały ścieki sanitarne wynikające z eksploatacji mieszkań i lokali usługowych. Odbiór ścieków sanitarnych będzie odbywał się do systemu kanalizacji miejskiej.

W trakcie funkcjonowania przedsięwzięcia nie będą powstawały ścieki technologiczne. Ścieki związane z funkcjonowaniem garaży podziemnych odprowadzane będą do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej, po uprzednim podczyszczeniu w studzience z osadnikiem i poduszką sorpcyjną lub separatorze substancji ropopochodnych.

W trakcie opadów atmosferycznych, na etapie funkcjonowania przedsięwzięcia, powstawać będą wody opadowe spływające z powierzchni dachów, jezdni, parkingów i chodników. Wody opadowe z budynków i z terenu osiedla odprowadzane będą najpierw do układu retencji powierzchniowej typu ogrody deszczowe (zagłębienia retencyjno-chłonne, niecki z roślinnością hydrofitową, zielone dachy itp., z wykorzystaniem nawierzchni przepuszczalnych. W końcowym etapie wody będą kierowane do projektowanych powierzchniowych zbiorników retencyjnych – niecki i zagłębienie o głębokości do 1,0 m (o łącznej objętości ok. 126 m³).

Wody opadowe, z zachowaniem retencji powierzchniowej, będą odprowadzane (zgodnie z warunkami technicznymi Gdańskich Wód) do istniejącego przyłącza kanalizacji deszczowej Dn250 i z odprowadzeniem do rowu melioracyjnego biegnącego wzdłuż ulicy Opłotki. Spełniony będzie, narzucony przez gestora, maksymalny dopuszczalny odpływ w wysokości 27 l/s. Na odprowadzenie wód opadowych do rowu niezbędne będzie uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego.

Odpady powstające w trakcie funkcjonowania inwestycji będą wytwarzane w związku z normalnym funkcjonowaniem zabudowy mieszkaniowej i lokali usługowych (segregowane i zmieszane odpady komunalne, ewentualne odpady związane z obsługą systemów infrastrukturalnych w obiektach usługowych i na terenie zespołu zabudowy). Zgodnie z dostępnymi informacjami, w bezpośrednim sąsiedztwie planowanego przedsięwzięcia nie występują obszary czy inwestycje, dla których wydawane były w ostatnim czasie decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach.

Z zapisów obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Rudniki - rejon ulicy Miałki Szlak i projektowanej, tzw. Nowej Sandomierskiej w mieście Gdańsku - nr planu 1521 wynika, że od strony zachodniej analizowanego terenu inwestycji planowana jest w przyszłości realizacja ulicy tzw. Nowej Sandomierskiej. Na ten moment nie jest znany czas, w którym podjęte zostaną decyzje o rozpoczęciu procesu projektowania, a w konsekwencji o realizacji tej ulicy.

Przedsięwzięcie na etapie realizacji i eksploatacji nie wpłynie znacząco negatywnie na pogłębianie zmian klimatycznych. Ponadto nie przewiduje się, aby klimat i jego zmiany miały znaczący wpływ na funkcjonowanie przedmiotowego przedsięwzięcia.

Planowane przedsięwzięcie zlokalizowane jest poza granicami obszarów Natura 2000.

Najbliżej położone obszary sieci Natura 2000 to:

- Zatoka Pucka PLB220005, oddalony o ok. 4,21 km na północny wschód od



planowanej inwestycji,

- Zbiornik na Oruni PLH220106, oddalony o ok. 4,71 km na południowy zachód od planowanej inwestycji.

Planowana inwestycja znajduje się także poza granicami pozostałych obszarów chronionych objętych ochroną na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jedn. Dz.U. z 2023 r. poz. 1336 ze zm.). Inne obszary chroniony objęty ochroną na podstawie przepisów ww. ustawy to:

- ok. 3,53 km na południe Obszar Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich.
- ok. 4,17 km na południowy zachód Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowe Dolina Potoku Oruńskiego.

Przedsięwzięcie położone jest poza granicami korytarzy ekologicznych, nie będzie zatem wpływać na ich drożność i ciągłość. Najbliższy korytarz ekologiczny znajduje się w odległości ok. 16,5 km na wschód od planowanej inwestycji - Dolina dolnej Wisły GKPN-10A.

W opinii RDOŚ planowana inwestycja, z uwagi na lokalizację w miejscu zainwestowanym, poza granicami obszarów Natura 2000, nie spowoduje utraty powierzchni, ani fragmentacji siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, chronionych w granicach ww. obszaru. Inwestycja nie pogorszy stanu ochrony siedlisk przyrodniczych i siedlisk gatunków, nie zaburzy integralności sieci Natura 2000 jako całości. **Tym samym nie jest konieczne przeprowadzenie oceny w trybie art. 6.3 Dyrektywy Rady 92/43/EWG.**

Z uwagi na rodzaj, charakter i skalę przedsięwzięcia, lokalizację inwestycji w terenie zabudowanym, przekształconym, biorąc pod uwagę położenia inwestycji poza obszarami objętymi ochroną na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody, inwestycja nie narusza przepisów w zakresie pozostałych form ochrony przyrody.

W raporcie o oddziaływaniu na środowisko planowanego przedsięwzięcia zostały zawarte zalecenia z zakresu warunków wykorzystania terenu w fazie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ochrony cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych i zabytków oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich oraz wymagania dotyczące ochrony środowiska konieczne do uwzględnienia w dokumentacji wymaganej do wydania decyzji następczych.

Ww. warunki zostały uwzględnione w niniejszej decyzji w pkt I i w pkt II.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gdańsku, postanowieniem wymienionym na wstępie niniejszej decyzji nałożył warunki realizacji planowanego przedsięwzięcia. Warunki te zostały uwzględnione w niniejszej decyzji. 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.

Na podstawie przedłożonych przez Wnioskodawcę dokumentów oraz po przeanalizowaniu akt w sprawie, a także biorąc pod uwagę uzgodnienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska tut. organ ocenił, że przy zastosowaniu środków technicznych ograniczających wpływ inwestycji na środowisko oraz przy spełnieniu warunków nałożonych niniejszą decyzją, przedmiotowe przedsięwzięcie spełni wymagania w zakresie ochrony środowiska.

W toku oceny oddziaływania na środowisko nie stwierdzono, że realizacja przedmiotowego przedsięwzięcia może znacząco wpłynąć na stan ekologiczny jednolitych części wód powierzchniowych (JCWP) oraz podziemnych (JCWPd) oraz uniemożliwić osiągnięcie celów środowiskowych zawartych w planach gospodarowania wodami na obszarze dorzecza. Przedmiotowe przedsięwzięcie według podziału zlewniowego określonego w Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły położone jest w regionie wodnym Dolnej Wisły.

Przedmiotowe przedsięwzięcie według podziału zlewniowego określonego w Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły położone jest w regionie wodnym Dolnej Wisły, na obszarze:

- zlewni jednolitej części wód powierzchniowych o kodzie RW200014489 i nazwie Martwa Wisła. Stanowi ona silnie zmienioną część wód o umiarkowanym potencjale ekologicznym i złym stanie ogólnym. Jest ona monitorowana i zagrożona ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych. Cel środowiskowy dla JCWP to dobry potencjał ekologiczny, zapewnienie drożności cieku dla migracji ichtiofauny na cieku głównym oraz dobry stan chemiczny. 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, 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, planowane przedsięwzięcie nie jest zlokalizowane na terenie obszarów chronionych
- jednolitej części wód podziemnych o kodzie GW200015. JCWPd charakteryzuje się dobrym stanem (stan ilościowy dobry, stan chemiczny dobry), jest monitorowana i zagrożona ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych, którymi są utrzymanie dobrego stanu ilościowego i chemicznego.

Jak wynika z opinii Państwowego Gospodarstwa Wodnego „Wody Polskie” wydanej na etapie zapytania o konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, planowane przedsięwzięcie zlokalizowane jest poza obszarami wodno-błotnymi i siedliskami łągowymi. Inwestycja położona jest poza granicami stref ochronnych ujęć wód podziemnych. Na podstawie danych z map zagrożenia powodziowego i ryzyka powodziowego (www.isok.gov.pl) opracowanych w ramach



Projekt 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 (Dz.U. z 2021 r. poz. 2233 ze zm.). Przedsięwzięcie znajduje się na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 Subniecka Gdańska.

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, organ wydaje decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach po stwierdzeniu zgodności lokalizacji przedsięwzięcia z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania. Dla terenu, na którym planowana jest realizacja przedsięwzięcia obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzony Uchwałą Nr XIV/297/19 Rady Miasta Gdańska z dnia 26 września 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Rudniki w rejonie ulicy Miałki Szlak i projektowanej tzw. Nowej Sandomierskiej w mieście Gdańsku. Obszar inwestycji oznaczony jest symbolem: 002-P/U41 teren zabudowy produkcyjno-usługowej: działalność gospodarcza z zakresu produkcji, składów, baz i magazynów oraz/ lub usług z dopuszczeniem: mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą, budynków zamieszkania zbiorowego przeznaczonych do okresowego pobytu ludzi, przedsięwzięć z zakresu gospodarki odpadami niewymagających przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Planowana inwestycja jest niezgodna z ustaleniami ww. mpzp, dlatego Inwestor planuje realizować przedmiotową inwestycję na podstawie zapisów ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, tzw. specustawy mieszkaniowej. Zgodnie z art. 5 ust. 3 i 4 ww. ustawy „inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz uchwałą o utworzeniu parku kulturowego. Warunek niesprzeczności ze studium nie dotyczy terenów, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny kolejowe, wojskowe, produkcyjne lub usług pocztowych, a obecnie funkcje te nie są na tych terenach realizowane.” Planowana inwestycja planowana jest na obszarze objętym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska (uchwała LI/1506/18 Rady Miasta Gdańska z dnia 23.04.2018 r., zmiana uchwałą nr XII/218/19 z dnia 27.06.2019 r.), na terenie przeznaczonym pod dominującą zabudowę przemysłowo-usługowo-składową, portową. W związku z czym wnioskowana inwestycja nie jest zgodna z kierunkami zagospodarowania przestrzennego miasta określonymi w ww. Studium. W związku z powyższym tut. organ pismem nr WŚ-I.6220.II.86p3.2022.JW z dnia 29 lipca 2022 r. wezwał wnioskodawcę do przedstawienia dokumentów potwierdzających, że teren na którym planowane jest przedsięwzięcie w przeszłości był wykorzystywany jako tereny kolejowe, wojskowe, produkcyjne lub usług pocztowych, a obecnie funkcje te nie są na tych terenach realizowane.



Prezydent Miasta Gdańska

Pismem z dnia 2 sierpnia 2022 r. wnioskodawca Pan Jacek Szymczak oświadczył, „że planowane zamierzenie inwestycyjne zlokalizowane jest na terenach poprodukcyjnych (...) a obecnie funkcje te nie są na tych terenach realizowane.”

W dniu 22 sierpnia 2022 r. wnioskodawca uzupełnił ww. oświadczenie poprzez dostarczenie dokumentów potwierdzających, że na przedmiotowym terenie prowadzona była działalność produkcyjna.

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.

Planowane przedsięwzięcie nie jest wymienione w art. 135 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2010 r. Prawo ochrony środowiska, w związku z powyższym nie należy do grupy przedsięwzięć, dla których tworzy się obszar ograniczonego oddziaływania.

Tut. organ nie stwierdził potrzeby przeprowadzenia ponownej oceny oddziaływania na środowisko przedmiotowego przedsięwzięcia. Informacje zawarte w raporcie o oddziaływaniu na środowisko były wystarczające do określenia uwarunkowań do projektu budowlanego.

Tut. organ nie stwierdził potrzeby sporządzenia analizy porealizacyjnej przedsięwzięcia. Informacje zawarte w raporcie o oddziaływaniu na środowisko były wystarczające do zbadania wpływu inwestycji na środowiskowi.

Informacje o wniosku, o postanowieniu, o raporcie o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, oraz wydanej decyzji środowiskowej (zostanie zamieszczone po jej wydaniu) zostały ujęte w publicznie dostępnym wykazie danych pod nr 467/2022, 680/2022, 837/2022.

Zgodnie z art. 10 kpa tut. organ obwieszczeniem z dnia 23 lutego 2024 r. powiadomił Strony postępowania o możliwości zapoznania się i wypowiedzenia, co do zebranych dowodów i materiałów. Uwagi nie wpłynęły.

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



Prezydent Miasta Gdańska

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 08.07.2022 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 w/w ustawy

Załączniki:

Nr 1 – Charakterystyka przedsięwzięcia

PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA

z up.

Maciej Lorek

DYREKTOR WYDZIAŁU ŚRODOWISKA

/Podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym/

Otrzymują:

1. Pan Jacek Szymczak
Grupa Projektowo Inwestycyjna BASS Sp. z o.o
80-175 Gdańsk, ul. Jabłoniowa 20/212
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