



Gdańsk, 04 kwietnia 2024 r.

WŚ-I.6220.II.53D.2023.MJ

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. 2 pkt 3 w związku z § 3 ust. 1 pkt 58 lit. b oraz § 3 ust. 1 pkt 73 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 Pani Agnieszki Świerczewskiej - Opłockiej działającej z upoważnienia firmy LPP S.A. z dnia 21 czerwca 2023 r. (wpływ 22.06.2023 r.; wpływ uzupełnień 02.11.2023 r., 22.12.2023 r., 04.01.2024 r.), w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla inwestycji pn.:

„Zabudowa usługowa wraz z infrastrukturą towarzyszącą przy ul. Sadowej w Gdańsku” – zlokalizowana na działkach o nr 143/8, 143/17, 143/19, 143/23, 143/36, 143/37, 143/38, 143/39, 143/40, 147/4, 155 obręb 091 w Gdańsku.

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) **Podczas prowadzenia wykopów zabezpieczyć plac robót płotkiem z siatki herpetologicznej przed przedostaniem się do nich małych zwierząt.**
- d) **Codziennie przed przystąpieniem do dalszych prac przeprowadzać kontrolę wykopów. Uwięzione zwierzęta niezwłocznie przenieść poza teren objęty pracami, na właściwe dla nich siedlisko. Przenoszenie prowadzić pod nadzorem przyrodnika oraz przy użyciu rękawiczek ochronnych. Używany do tego sprzęt dezynfekować. Monitorować przez przyrodnika skuteczność zastosowanych na etapie budowy rozwiązań.**
- e) **W trakcie prac odwodnieniowych prowadzić stały dozór nad urządzeniami odwadniającymi oraz pomiary położenia zwierciadła**



- wody z częstotliwością: co 8 h w pierwszej dobie odwodnienia, co 12 h w drugiej dobie odwodnienia i raz dziennie w kolejnych dobach odwodnienia. Po ustaleniu warunków dopływu pomiary prowadzić raz w tygodniu; a pomiary ilości odprowadzanych wód raz dziennie.
- f) Prace odwodnieniowe prowadzić pod nadzorem uprawnionego hydrogeologa.
 - g) Prowadzić pomiary głębokości występowania i wahań zwierciadła wody gruntowej przed rozpoczęciem budowy oraz w czasie jej trwania w wykonanych uprzednio piezometrach wewnątrz obudowy wykopu.
 - h) Przed rozpoczęciem prac zinwentaryzować uszkodzenia budynków znajdujących się w strefie oddziaływania wykopu. Stosownie do stwierdzonego stanu należy ustalić punkty do geodezyjnej kontroli przemieszczeń pionowych i poziomych. Pomiary geodezyjne w tym zakresie powinna wykonać obsługa geodezyjna budowy. W przypadku stwierdzenia uszkodzeń spowodowanych planowaną inwestycją, należy wprowadzić rozwiązania zapobiegające dalszym uszkodzeniom, a zaistniałe usunąć, doprowadzając budynki do stanu sprzed rozpoczęcia prac.
 - i) Podczas zagłębiania pali prowadzić monitoring emitowanych drgań. W przypadku stwierdzenia negatywnego oddziaływania drgań na środowisko wstrzymać prace i dostosować ich technologię np. wprowadzić zmianę częstotliwości prac.
 - j) 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.
 - k) Nie składować materiału ziemnego i budowlanego w obrębie rzutu koron i drzew tj. w odległości równej rzutowi korony powiększonemu o 2 m, ale nie bliżej niż 10 m od pnia drzewa.
 - l) 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.
- m) 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.
 - n) 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, 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.
 - o) Wycinkę drzew i krzewów przeprowadzić w okresie od 16 października do końca lutego (poza okresem lęgowym ptaków).
 - p) 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.
 - q) 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.
 - r) Place składowe i bazy sprzętowe niezbędne przy realizacji inwestycji lokalizować w oddaleniu od zabudowań mieszkalnych.
 - s) Materiały budowlane dostarczać partiami, których wielkość jest niezbędna do prowadzenia robót budowlanych, w miarę możliwości unikać długotrwałego magazynowania materiałów.
 - t) 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.
 - u) Zastosować szczelne nawierzchnie komunikacyjne, zapobiegające przenikaniu zanieczyszczeń do gruntu.
 - v) Prowadzić prace budowlane z zachowaniem ostrożności, w celu zapobiegania przedostawaniu się zanieczyszczeń do wód podziemnych, powierzchniowych i gleby.



- w) Unikać pozostawiania niezasypanych wykopów, które mogłyby stać się tymczasowymi zbiornikami retencyjnymi spływających wód opadowych.
- x) Unikać odkładania ziemi z wykopów na drodze spływu powierzchniowego wód, co może doprowadzić do wymywania zanieczyszczeń z hałd lub gromadzenia się wód.
- y) 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.
- z) Prowadzić roboty przy pomocy odpowiednio przeszkolonych i zapoznanych z zagrożeniami pracowników, przy użyciu odpowiedniego sprzętu i urządzeń dobrej jakości, prawidłowo eksploatowanych i konserwowanych.
- aa) Naprawy sprzętu budowlanego nie mogą być wykonywane na terenie budowy.
- bb) 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.
- cc) Zaplecze budowy wyposażyć w sanitariaty.
- dd) 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 pylących 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) 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) Do nasadzeń wykorzystać gatunki roślin rodzimych geograficznie i siedliskowo.
- c) 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.

UZASADNIENIE

Pismem z dnia 21 czerwca 2023 r. (wpływ 22.06.2023 r.; wpływ uzupełnień 02.11.2023 r., 22.12.2023 r., 04.01.2024 r.) Pani Agnieszka Świerczewska-Opłocka działająca z upoważnienia firmy LPP S.A. wystąpiła z wnioskiem o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla inwestycji pn.: **„Zabudowa usługowa wraz z infrastrukturą towarzyszącą przy ul. Sadowej w Gdańsku”** – zlokalizowana na działkach o nr 143/8, 143/17, 143/19, 143/23, 143/36, 143/37, 143/38, 143/39, 143/40, 147/4, 155 obręb 091 w Gdańsku.

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 pismem nr WŚ-I.6220.II.53p1.2023.PPC z dnia 3 sierpnia 2023 r. wezwał do uzupełnienia, uzupełnienia wpłynęły w dniu 2 listopada 2023 r. Po zapoznaniu się z wniesionymi uzupełnieniami tut. organ pismem nr WŚ-I.6220.II.53p3.2023.PPC-MJ z dnia 5 grudnia 2023 r. ponownie wezwał do uzupełnienia. Uzupełnienia wpłynęły w dniu 22 grudnia 2023 r. oraz 4 stycznia 2024 r.

Tut. organ obwieszczeniem z dnia 11 stycznia 2024 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 BIP urzędu oraz w pobliżu miejsca realizacji przedsięwzięcia). Uwagi od stron postępowania nie wpłynęły.

Zgodnie z przedłożoną kartą informacyjną planowane przedsięwzięcie polegać będzie na realizacji dwóch budynków usługowych wraz z dwoma 2-poziomymi garażami podziemnymi, tj.:

- realizacji budynku południowego - budynku usługowego „Ośrodek przygotowań sportowych oraz projektowania i testowania odzieży sportowej” wraz z dwoma poziomami parkingu podziemnego zlokalizowanego na działkach 143/23, 143/36, 143/37, 143/38, 143/39, 143/40 w obręb 091, m. Gdańsk. Budynek południowy znajduje się w fazie realizacji zgodnie z posiadanym przez Inwestora pozwoleniem na budowę WUiA-VI.6740.774-4.2020.SA.194838 z dnia 26.10.2020 r., pozwolenie na budowę obejmuje realizację budynku usługowego – apartamenty na wynajem w Gdańsku przy ul. Sadowej, na terenie działek nr: 143/23, 143/36, 143/37, 143/38, 143/39, 143/40 obręb 0091, m. Gdańsk. Inwestor planuje zmienić funkcję budynku usługowego „apartamenty na wynajmem na „budynek usługowy - ośrodek przygotowań sportowych oraz projektowania i testowania odzieży sportowej”.
- realizacji budynku północnego - budynku usługowego „Ośrodek przygotowań sportowych oraz projektowania i testowania odzieży sportowej” wraz z dwoma poziomami parkingu podziemnego zlokalizowanego na działce 155 obręb 091, m. Gdańsk.

Każdy z budynków będzie miał dwupoziomą halę podziemną i trzy poziomy nadziemne, a także zapewnioną niezbędną infrastrukturę. Obiekty będą funkcjonować



jako ośrodek przygotowań sportowych oraz projektowania i testowania odzieży sportowej. Łączna powierzchnia przekształcona wyniesie ok. 16 086 m². Wysokość kubatur wyniesie max. 15 m. Łączna powierzchnia kondygnacji podziemnych wyniesie 17 950 m², w tym powierzchnia miejsc postojowych 16 000 m² (ok. 419 miejsc postojowych), powierzchnia miejsc postojowych naziemnych 520 m² (ok. 29 miejsc postojowych). Projektowana powierzchnia użytkowa dla budynku południowego to ok. 7 730 m², dla budynku północnego ok. 7 280 m², łącznie ok. 15 010 m².

W skład infrastruktury technicznej towarzyszącej zabudowie będą wchodzić:

- garaże i parkingi na potrzeby planowanej zabudowy (w kondygnacjach podziemnych oraz w niewielkim zakresie – w postaci terenowych miejsc parkingowych);
- przyłącza: wodociągowe, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej i ciepłne, elektroenergetyczne i teletechniczne;
- instalacja zewnętrzna kanalizacji deszczowej, sanitarnej, instalacja zewnętrzna elektryczna, instalacja grzewcza;
- zbiorniki retencyjne wód opadowych i obiekty małej retencji;
- oświetlenie terenu, instalacja teletechniczna;
- terenowe miejsca postojowe;
- tereny utwardzone tj. chodniki i dojścia, dziedzińce;
- tereny nieutwardzone tj. tereny zielone, obiekty hydrofitowe do zagospodarowania wód opadowych;
- mała architektura tj. ławeczki, śmietniki, kosze na śmieci itp.;
- wjazdy na teren zabudowy (od ul. Zawodników i Sadowej).

Infrastruktura towarzysząca będzie posiadała następujące cechy:

- planuje się budowę kanalizacji sanitarnej o łącznej długości ok. 151 m, w tym: budynek południowy ok. 26 m, budynek północny ok. 125 m,
- projektuje się dwa zbiorniki retencyjne w kondygnacji podziemnej budynków o łącznej pojemności min. 324 m³ (po jednym zbiorniku w każdym budynku), warstwy wykończeniowe dachów zielonych nad halami garażowymi oraz dachów nad ostatnimi kondygnacjami zapewniające retencję wody opadowej (warstwy akumulacyjne w postaci folii kubełkowych i mat rozchodnikowych) oraz dwa ogrody deszczowe w postaci niecek hydrofitowych z przelewem nadmiarowym do kanalizacji deszczowej,
- planuje się budowę dróg o nawierzchni twardej w obrębie granic działek budynku południowego i północnego o długości ok. 550 m, zjazdów o długości ok. 10 m, przebudowę odcinków dróg dojazdowych o długości ok. 190 m.

Oba budynki, zarówno południowy jak i północny zostały zaprojektowane w technologii żelbetowej monolitycznej o ustroju płytowo-słupowym z trzonami komunikacyjnymi, który przewidziano w mieszanym układzie poprzeczno-podłużnym ścian. Z uwagi na trudne warunki gruntowo – wodne i II kategorię geotechniczną, zakłada się



posadowienie budynków na tzw. fundamencie płytowo-palowym. Przyjęto realizację ściany szczelinowej na całej długości wykopu budowlanego oraz zastosowanie poziomej przesłony przeciwfiltracyjnej. Północna ściana szczelinowa budynku południowego będzie stanowiła południową ścianę garażu budynku północnego. Przewidywana głębokość posadowienia spodu płyty fundamentowej przy zakładanym poziomie 0 posadzki parteru na poziomie 1,9 m n.p.m. to - 6,3 m n.p.m (głębokość ok. 8,2 m p.p.t.), głębokość posadowienia przesłony przeciwfiltracyjnej oraz ściany szczelinowej ok. -18,20 p.p.t (ok. -16,30 m n.p.m).

Projektowane budynki wyposażone będą w instalację wodną i kanalizacyjną, instalację c.o., instalację hydrantową, wentylację mechaniczną, instalację chłodniczą. Budynki podłączone będą do miejskiej sieci wodociągowej, kanalizacyjnej sanitarnej i deszczowej. Źródłem ciepła będzie miejska sieć ciepłownicza. Wykonane zostaną także instalacje elektryczne, instalacje uziemienia, instalacje odgromowe oraz instalacje teletechniczne, a także instalacje bezpieczeństwa pożarowego.

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 11 stycznia 2024 r. WŚ-I.6220.II.53R.2023.PPC-MJ 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.

RDOŚ postanowieniem nr RDOŚ-Gd-WOO.4220.31.2024.KB.2 z dnia 19 lutego 2024 r. wyraził opinię o braku konieczności przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko.

WP pismem z dnia 25 stycznia 2024 r. nr GD.ZZŚ.4901.27.1.2024.KK wyraziły opinię o braku konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

PPIS pismem z dnia 29 stycznia 2024 r. nr SZNS.9022.4.2.2024.KB.1 wyraził stanowisko, że nie zachodzi potrzeba przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko.

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 **zabudowy usługowej wraz**



z infrastrukturą towarzyszącą przy ul. Sadowej w Gdańsku, zlokalizowanej na terenie działkach o nr 143/8, 143/17, 143/19, 143/23, 143/36, 143/37, 143/38, 143/39, 143/40, 147/4, 155 obręb 091, miasto Gdańsk, 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. 2 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”*,
- b. § 3 ust. 2 pkt 3 - *„polegające na rozbudowie, przebudowie lub montażu realizowanego lub zrealizowanego przedsięwzięcia wymienionego w ust. 1, z wyłączeniem przypadków, w których ulegająca zmianie lub powstająca w wyniku rozbudowy, przebudowy lub montażu część realizowanego lub zrealizowanego przedsięwzięcia nie osiąga progów określonych w ust. 1, o ile zostały one określone; w przypadku gdy jest to druga lub kolejna rozbudowa, przebudowa lub montaż, sumowaniu podlegają parametry tej rozbudowy, przebudowy lub montażu z poprzednimi rozbudowami, przebudowami lub montażami, o ile nie zostały one objęte decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach”* w związku z § 3 ust. 1 pkt 58 lit. b *„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 innych niż wymienione w lit. a”* czyli poza terenami objętymi formami ochrony przyrody i ich otulinami.

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.
- Inwestycja realizowana będzie na terenie działek nr 143/8, 143/17, 143/19, 143/23, 143/36, 143/37, 143/38, 143/39, 143/40, 147/4, 155 obręb 091 w Gdańsku oraz na terenie działek nr 152/6 obręb 091 i 52 obręb 0114, miasto Gdańsk w przypadku budowy nowego fragmentu sieci kanalizacji deszczowej z wylotem do Optywu Motławy.
- Obszar inwestycji położony jest w centralnej części miast Gdańsk w sąsiedztwie stadionu żużlowego, między ulicami Podwale Przedmiejskie - Sadowa - Zawodników, w odległości ok. 85 m (południowa granica działki) od Optywu Motławy. Sąsiedztwo inwestycji stanowi: od północy - hipermarket spożywczy, od wschodu - stadion żużlowy, od południa - stadion, a dalej zabudowa mieszkaniowa (Front Park).



- Teren planowanej inwestycji położony jest w obrębie Śródmieścia Gdańska, stanowiącego pomnik historii, który został wpisany do Rejestru Zabytków 11.10.1947 r. pod numerem A-15. W bliskim sąsiedztwie, w odległości ok. 190 m na północ od granic działek inwestycyjnych znajduje się Brama Żuławska z 1968 r. stanowiąca fragment murów obronnych wpisana do Rejestru Zabytków 27.02.1967 r. W odległości ok. 250 m na południe znajduje się zespół bastionów holenderskich Dolnego Miasta wpisany do Rejestru Zabytków 27.02.1967 r. pod numerem A-419. Na przedmiotowym terenie przeprowadzono badania archeologiczne.
- Obecnie na terenie działek nr 143/23, 143/36, 143/37, 143/38, 143/39, 143/40 obręb 0091 prowadzone są prace budowlane (realizacja budynku południowego zgodnie z posiadanym pozwoleniem na budowę - jako obiektu usługowego z apartamentami na wynajem). Teren działek nr 143/38 i 155 przewidziany pod budynek północny jest obecnie niezabudowany, niemal całkowicie wykarczowany. W linii ogrodzenia znajduje się pozostałość po starej kasie sprzedaży biletów na stadion, która przeznaczona jest do rozbiórki.
- Na etapie opracowania koncepcji inwestycji analizowano możliwe warianty zaopatrzenia w ciepło. Wariant I (realizacyjny) – podłączenie projektowanych obiektów do sieci miejskiej. Wariant II (alternatywny) – zasilanie w ciepło i ciepłą wodę użytkową w oparciu o pracę lokalnych kotłowni zasilanych gazem ziemnym. Rozwiązania wariantu II w zakresie oddziaływania na środowisko na etapie realizacji przedsięwzięcia byłyby porównywalne z oddziaływaniami wariantu I – planowane indywidualne źródła zasilania w ciepło w oparciu o gaz nie miałyby zasadniczego wpływu na technologię wykonania obiektów. Na etapie funkcjonowania kompleksu zabudowy oddziaływania wariantu II wiązałyby się z miejscową lokalną emisją zanieczyszczeń pochodzących ze spalania gazu. Do realizacji wybrano wariant I, podłączenie obiektów do sieci miejskiej, co na etapie eksploatacji wyeliminuje potencjalną możliwość emisji do powietrza, związanej ze spalaniem paliw.
- Etap budowy będzie związany z emisją pyłów i gazów do powietrza. Oddziaływanie to będzie miało charakter przejściowy i krótkotrwały, przemijający po zakończeniu budowy. Odpowiednia organizacja fazy budowy pozwoli zminimalizować oddziaływania wynikające z emisji do powietrza.
- Emisja substancji do powietrza związana z eksploatacją przedsięwzięcia oraz ruchem pojazdów po terenie, zgodnie z przedstawionymi wynikami modelowania poziomów substancji w powietrzu, nie będzie powodować przekroczeń dopuszczalnych poziomów substancji w powietrzu, określonych rozporządzeniem w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu oraz wartości odniesienia dla substancji w powietrzu, określonych rozporządzeniem w sprawie wartości odniesienia dla niektórych substancji w powietrzu.
- Na etapie realizacji przedsięwzięcia, hałas będzie generowany przez środki transportu dostarczające materiały i elementy instalacji oraz sprzęt wykorzystywany do prac montażowych. Prace budowlane, adaptacyjne



i montażowe będą miały charakter nieciągły, a poziom emitowanego hałasu będzie wykazywał zmienność, z uwagi na przebieg prac. Hałas będzie miał charakter krótkotrwały i lokalny.

- Na etapie eksploatacji przedsięwzięcia, hałas powodowany będzie przez poruszające się pojazdy po drogach dojazdowych do/i z garaży podziemnych i naziemnych miejsc postojowych. Ponadto źródłem hałasu będą urządzenia instalacyjne – urządzenia systemu wentylacji obiektów zlokalizowanych na dachach. Realizacja zamierzenia inwestycyjnego, zgodnie z przedstawionymi obliczeniami, nie spowoduje znaczącego oddziaływania na klimat akustyczny w sąsiedztwie inwestycji, nie będzie stanowić zagrożenia dla najbliższej położonych terenów chronionych akustycznie i nie będzie oddziaływać na zdrowie ludzi.
- Źródłem wibracji w zakresie 10 Hz - 80 Hz będą przede wszystkim prace związane ze stabilizacją podłoża przy budowie dróg wewnętrznych, wykonywane za pomocą urządzeń wibracyjnych. Palowanie zostanie wykonane metodami gwarantującymi brak wibracji lub wibracje na znikomym poziomie. W przypadku wykonania robót metodą powodującą drgania należy monitorować stan sąsiednich budynków, w zakresie określonym niniejszą decyzją.
- Emisja ścieków bytowych w trakcie realizacji inwestycji nie spowoduje zanieczyszczenia środowiska gruntowo - wodnego.
- Wytworzone ścieki bytowe i z mycia garaży podziemnych odprowadzane będą systemem miejskiej kanalizacji sanitarnej. Przed wprowadzeniem ścieków do kanalizacji sanitarnej wody z posadzek garaży i ramp zjazdowych będą podczyszczane w separatorach substancji ropopochodnych.
- W związku z projektowanymi kondygnacjami podziemnymi budynków na terenie o niekorzystnych warunkach gruntowo – wodnych, przewiduje się posadowienie pośrednie w postaci płyty fundamentowej opartej na palach przemieszczeniowych SDP w wykopie zabezpieczonym ścianą szczelinową na całej długości oraz przesłoną przeciwnieprzepuszczalną (jet grouting). Wykonanie ściany przewiduje się z poziomu wyrównanego i obniżonego terenu, w osłonie zawiesziny bentonitowej. Maksymalna wysokość ściany wynosić będzie ok. 18 m i zostanie zagłębiona do rzędnej posadowienia poziomej przesłony przeciwnieprzepuszczalnej, czyli 18,20 m p.p.t. Ze względu na występowanie poziomu wody powyżej poziomu wykopu zaprojektowano przesłonę poziomą w technologii jet-grouting. Dopływ wody do wykopu przez przesłonę przeciwnieprzepuszczalną będzie wynosił ok. 2 l/s na 1000 m² wykopu. Odwodnienie wykopów będzie prowadzone przy użyciu studni odwadniających. Prace odwodnieniowe będą prowadzone etapami dla każdego wykopu osobno. Do osiągnięcia efektu odwodnienia dla budynku południowego wymagane jest zastosowanie 12 studni odwodnieniowych do głębokości 14-15 m, dla budynku północnego 9 studni odwodnieniowych do głębokości 14-15 m. Wymagany wydatek indywidualny dla pojedynczej studni, przyjmuje się w wysokości około 10 m³/h. Dodatkowo system odwodnienia może być wspomagany płytkami igłofiltrami dla lokalnych przegłębień w płycie fundamentowej i pompami powierzchniowymi (szlamowymi) na wstępnym etapie



odwodnienia oraz w trakcie nawalnych opadów atmosferycznych. Do obserwacji i kontroli obniżenia zwierciadła wód podziemnych wewnątrz każdego wykopu budowlanego w trakcie oraz przed rozpoczęciem prac odwodnieniowych, zostaną wykonane min. 2 otwory obserwacyjne (piezometry). Ponadto w projekcie technicznym tymczasowego odwodnienia należy wskazać wykonanie kilku otworów obserwacyjnych (piezometrów) zlokalizowanych poza obrysem obudowy wykopu. Piezometry będą stanowić sieć lokalnego monitoringu w celu kontroli położenia zwierciadła wody gruntowej w trakcie prowadzenia prac odwodnieniowych na etapie budowy inwestycji.

- Wody z odwadniania wykopów odprowadzane będą do kanalizacji deszczowej na podstawie zawartej umowy z gestorem sieci, po dokonaniu zgłoszenia wodnoprawnego i/lub uzyskaniu pozwolenia wodnoprawnego w ilościach zgodnych z założeniami ujętymi w projekcie techniczno-wykonawczym tymczasowego odwodnienia wykopu budowlanego.
- Wody opadowe z dachów, powierzchni utwardzonych zagospodarowane będą na własnym terenie zielonym, ogrodach deszczowych, dachach zielonych na stropodachu kondygnacji podziemnej oraz ostatnich kondygnacjach budynków (maty rozchodnikowe oraz kubełkowe). W obrębie każdego budynku w kondygnacji podziemnej przewidziano zbiornik wód deszczowych, w którym będą gromadzone wody opadowe przed odprowadzeniem do sieci miejskiej. Dla budynku południowego zaprojektowano zbiornik o pojemności nie mniejszej niż 169 m³, dla budynku północnego o pojemności nie mniejszej niż 155 m³. W zbiornikach zabudowane zostaną po dwie pompy deszczowe pracujące naprzemiennie w trybie 100+100%.
- Wytworzone na etapie realizacji odpady będą magazynowane selektywnie (w zamkniętych szczelnych pojemnikach lub kontenerach oznaczonych odpowiednim kodem odpadu) w wyznaczonych miejscach na bazie/placu budowy, do czasu uzbierania ilości transportowej. Odpady niebezpieczne będą magazynowane w szczelnych pojemnikach, wyposażonych w szczelne zamknięcia, będą magazynowane w wyznaczonych i oznakowanych (opisanych) miejscach magazynowania, zabezpieczonych przed dostępem osób postronnych.
- Przewidywalna objętość mas ziemnych z wykopu będzie wynosić ok. 37 800 m³. Całość mas ziemnych zostanie wywieziona jako odpad.
- W trakcie eksploatacji przedsięwzięcia powstaną odpady typowe dla obiektów o charakterze usługowym oraz związanych z planowaną do prowadzenia tam działalnością (testowanie odzieży sportowej) wraz z towarzyszącym jej zapleczem gastronomicznym i infrastrukturalnym. Głównym rodzajem powstających odpadów będą: segregowane i zmieszane odpady komunalne, odpady z gastronomii (odpady z podgrupy 20 01); odpady opakowaniowe (odpady z podgrupy 15 01); odpady tekstylne (odpady z podgrupy 04 02); partie produktów nieodpowiadające wymaganiom oraz produkty przeterminowane i nieprzydatne do użytku (odpady z podgrupy 16 03). Odpady niebezpieczne, jakie mogą powstawać w wyniku funkcjonowania planowanych obiektów to m.in. zużyte



źródła światła oraz inne odpady z grupy 16 02, baterie i akumulatory z grupy 16 06 oraz odpady powstające w wyniku wymiany mat i poduszek sorbentowych (odpady o kodzie 15 02 02*). Gospodarka odpadami w trakcie eksploatacji będzie zorganizowana i uporządkowana.

- Z uwagi na charakter i wielkość oddziaływania planowanej inwestycji, nie ma podstaw przypuszczać, aby nastąpiła kumulacja negatywnych oddziaływań z przedsięwzięciami planowanymi i zrealizowanymi w obszarze jej oddziaływania.
- Przedsięwzięcie zlokalizowane jest w oddaleniu od obszarów wodno-błotnych, obszarów górskich, obszarów na których standardy jakości środowiska zostały przekroczone, obszarów przylegających do jezior, uzdrowisk i obszarów ochrony uzdrowiskowej. Ocenia się, że z uwagi na charakter przedsięwzięcia i w związku z jego znacznym oddaleniem od ww. obszarów realizacja przedmiotowego przedsięwzięcia nie będzie na nie oddziaływać.
- Na podstawie przeprowadzonej inwentaryzacji w sierpniu 2022 r. wykazano, że w obrębie działek inwestycyjnych znajdują się okazałe i cenne drzewa. W granicach działek 143/36, 143/37, 143/38, 143/39, 143/40 i 143/23 oraz na działkach sąsiadujących zinwentaryzowano łącznie 55 szt. drzew i 178 m² krzewów, w tym: 13 gatunków drzew liściastych, najliczniej reprezentowanych przez jesion wyniosły, 1 gatunek drzewa iglastego - cyprysik groszkowy; 5 gatunków krzewów liściastych - bez czarny, forsycja, irga błyszcząca, lilak pospolity, winobluszcz pięciolistkowy; 2 gatunki krzewów iglastych - cyprysik groszkowy, kosodrzewina. Na terenie działki nr 155 oraz na terenie bezpośrednio przylegającym łącznie zinwentaryzowano 46 szt. drzew i 2301 m² krzewów i podrostów drzew. W trakcie inwentaryzacji rozpoznano: 8 gatunków drzew liściastych, najliczniej reprezentowanych przez dąb czerwony; 3 gatunki drzew iglastych - kosodrzewinę, sosnę czarną oraz żywotnik olbrzymi; 10 gatunków krzewów liściastych - bez czarny, forsycja pośrednia, irga błyszcząca, jaśminowiec wonny, ligustr pospolity, lilak pospolity, róża dzika, wierzba wiciowa, winobluszcz pięciolistkowy, rokitnik pospolity; 5 gatunków krzewów iglastych - cis pośredni, cyprysik groszkowy, jałowiec sabiński, kosodrzewina, żywotnik zachodni. Po zakończeniu sezonu wegetacyjnego w 2022 r. teren został przez Inwestora przygotowany do prac związanych z realizacją przedsięwzięcia, zgodnie z posiadanym pozwoleniem na budowę - dokonano wycinki sanitarnej i przesądzeń zieleni (w tym gatunku chronionego - rokitnika zwyczajnego zgodnie z posiadaną decyzją derogacyjną) oraz wyrównano teren. Obecnie pozostał rząd drzew w północno-zachodniej części oraz pojedyncze okazy wzdłuż granic działek.
- Południowa część terenu przedsięwzięcia została objęta planem remediacji. Decyzja zatwierdzająca ten plan oraz prace wykonane na jego podstawie dotyczyły działek nr 143/23, 143/36, 143/37, 143/38, 143/39, 143/40 obręb 091 Gdańsk. Po zakończeniu prac remediacyjnych przeprowadzono badania gruntu, które dowiodły skuteczności przeprowadzonego procesu, a Regionalny Dyrektor



Ochrony Środowiska w Gdańsku pismem znak RDOŚ-Gd-WZS.514.12.2018.AK.1 z dnia 27.12.2018 r. zatwierdził zakończenie prac remediacyjnych.

- Planowane przedsięwzięcie znajduje się poza obszarami Natura 2000. Najbliżej położone obszary Natura 2000 to zlokalizowane w odległości:
 - ok. 4,0 km na południowy-zachód Zbiornik na Oruni PLH220106;
 - ok. 4,77 km na północny-wschód Zatoka Pucka PLB220005;
 - ok. 5,07 km na północ Twierdza Wisłoujście PLH220030.

Zgodnie z opinią RDOŚ, planowana inwestycja nie będzie negatywnie oddziaływać na ww. obszary Natura 2000. Z uwagi na odległość od obszarów Natura 2000 oraz charakter i zakres planowanej inwestycji nie spowoduje ona utraty powierzchni, ani fragmentacji siedlisk gatunków chronionych w granicach ww. obszarów Natura 2000. Lokalizacja przedsięwzięcia wyklucza również jego wpływ na warunki ekologiczne ostoi. Tym samym nie pogorszy stanu ochrony siedlisk gatunków chronionych w granicach ww. obszarów Natura 2000, nie zaburzy integralności poszczególnych obszarów Natura 2000 ani sieci Natura 2000 jako całości. Tym samym nie jest więc konieczne przeprowadzenie oceny w trybie art. 6.3 Dyrektywy Rady 92/43/EWG.

Inne najbliższe położone obszary objęte ochroną na podstawie przepisów z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 z późn. zm.) to zlokalizowane w odległości:

- ok. 2,04 km na północny-zachód użytek ekologiczny Fort Nocek;
- ok. 2,07 km na północny-zachód użytek ekologiczny Prochownia pod Kasztanami;
- ok. 2,36 km na północny-zachód użytek ekologiczny Luneta z Pasikonikiem;
- ok. 3,46 km na południowy-zachód Zespół Przyrodniczo - Krajobrazowy Dolina Potoku Oruńskiego;
- ok. 3,53 km na południowy-zachód użytek ekologiczny Murawy kserotermiczne w Dolinie Potoku Oruńskiego;
- ok. 3,6 km na południe Obsza Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich.

Planowana inwestycja znajduje się poza granicami korytarzy ekologicznych.

Zgodnie z opinią RDOŚ realizacja inwestycji w sposób przedstawiony w KIP oraz jej uzupełnieniu, nie narusza przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

RDOŚ zalecił podczas prowadzenia wykopów zabezpieczenie placu 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. Ponadto należy monitorować przez przyrodnika skuteczność zastosowanych na etapie budowy rozwiązań.

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 rzecznych o kodzie PLRW200014489 i nazwie Martwa Wisła. Stanowi ona silnie zmienioną część wód o złym stanie ogólnym. Ocena stanu na podstawie oceny stanu GIOŚ 2014-2019 i oceny eksperckiej (wg klasyfikacji obowiązującej od 1 stycznia 2022 r.): umiarkowany potencjał ekologiczny, stan chemiczny - brak danych. Zlewnia jest monitorowana. Ocena ryzyka nieosiągnięcia celu środowiskowego - zagrożona. Cel środowiskowy dla JCWP: dobry potencjał ekologiczny; zapewnienie drożności cieku dla migracji ichtiofauny na cieku głównym; dobry stan chemiczny. Dla JCWP nie 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). JCWPd jest monitorowana. Ocena ryzyka nieosiągnięcia celu środowiskowego – zagrożona chemicznie. Cele środowiskowe dla JCWPd to utrzymanie dobrego stanu ilościowego i dobrego stanu chemicznego.

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 2023, poz. 1336), 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 nie znajduje się na terenie objętym formami ochrony.

Jak wynika z opinii Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Planowane przedsięwzięcie znajduje się poza obszarami wodno-błotnymi



i siedliskami łągowymi. Inwestycja nie jest zlokalizowana w obrębie stref ochronnych ujęć wód. 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). Zgodnie z informacjami Państwowego Instytutu Geologii teren przedsięwzięcia położony jest w rejonie zagrożenia powodzią od wód gruntowych (podtopienia). Inwestycja 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 sprawiają, 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 z powstaniem nowych budynków usługowych. Biorąc pod uwagę



położenie inwestycji w sąsiedztwie zabudowy usługowej i mieszkalnej oraz istniejących dróg publicznych, nie przewiduje się oddziaływania przedsięwzięcia na walory krajobrazowe.

- Z uwagi na skalę i rodzaj przedsięwzięcia, nie przewiduje się jego znaczącego wpływu na zmiany klimatu. Ocenia się, że przedsięwzięcie na etapie budowy i eksploatacji nie wpłynie negatywnie na zmiany klimatu. Oddziaływanie przedsięwzięcia na zmiany klimatu będzie jedynie miejscowe, w niewielkim stopniu kształtujące uwarunkowania klimatyczne danego regionu. Ponadto nie przewiduje się, aby klimat i jego zmiany miały znaczący wpływ na funkcjonowanie przedmiotowego przedsięwzięcia.
- 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.
- Planowane przedsięwzięcie realizowane będzie na terenie objętym ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieście rejon ulicy Zawodników w mieście Gdańsku, zatwierdzonego Uchwałą Rady Miasta Gdańska nr XIV/454/2003 z dnia 30 października 2003 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, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego 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 10/2024.

Zgodnie z art. 10 kpa tut. organ obwieszczeniem z dnia 29 lutego 2024 r. powiadomił Strony postępowania o możliwości zapoznania się i wypowiedzenia, co do zebranych dowodów i materiałów (obwieszczenie zostało zamieszczone na tablicy ogłoszeń i BIP urzędu oraz w pobliżu miejsca realizacji przedsięwzięcia). Uwagi nie wpłynęły.

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



Prezydent Miasta Gdańska

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 14.06.2023 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

Otrzymują:

1. Pani Agnieszka Świerczewska-Opłocka
ul. Małopolska 14, 81-555 Gdynia
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

