



Gdańsk, 31 maja 2024 r.

WŚ-I.6220.II.93D.2023.AN

## DECYZJA

### o środowiskowych uwarunkowaniach

Na podstawie art. 104 i 108 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. 2024 r., poz. 572), art. 71, art. 72, art. 75, art. 84, art. 85 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. 2023 r., poz. 1094 z późn. zm.), a także § 3 ust. 1 pkt 54b) w związku z § 3 ust. 2 pkt 2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. 2019 r., poz. 1839 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku firmy Inter Royal S.A. z siedzibą w Gdańsku z dnia 7 listopada 2023 r. (wpływ 07.11.2023 r., wpływ uzup. 09.01.2024 r. i 16.02.2024 r.) w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla inwestycji pn.:

**„Rozbiórka czterech budynków gospodarczych, przebudowa i rozbudowa zespołu budynków magazynowo-usługowych, budowa budynku magazynowego oraz przebudowa i rozbudowa budynku biurowego wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną” na terenie działki nr 34 obr. 70**

## 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) Prace budowlane będące źródłem hałasu prowadzić poza okresem dni świątecznych i niedziel, wyłącznie w porze dziennej (w godzinach od 7:00 do 18:00), chyba że wymagane jest zachowanie ciągłości technologicznej prowadzonych prac (wylewanie fundamentu, prace betoniarskie).
- c) W przypadku stwierdzenia konieczności odwodnienia wykopów, prace odwodnieniowe prowadzić bez konieczności trwałego obniżenia poziomu wód gruntowych. Ograniczyć czas odwadniania wykopu do minimum, ograniczyć oddziaływanie ww. prac do terenu działki inwestycyjnej, wodę z odwodnienia zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- d) Podczas prowadzenia wykopów zabezpieczyć plac robót płotkiem z siatki herpetologicznej przed przedostaniem się do nich małych zwierząt. Codziennie przed przystąpieniem do dalszych prac



- przeprowadzać kontrolę wykopów. Uwięzione zwierzęta niezwłocznie przenieść poza teren objęty pracami, na właściwe dla nich siedliska. Przenoszenie prowadzić pod nadzorem przyrodnika oraz przy użyciu rękawiczek ochronnych. Używany do tego sprzęt dezynfekować. Monitorować przez przyrodnika skuteczność zastosowanych na etapie budowy rozwiązań.
- e) Drzewa i krzewy pozostające w zasięgu prac, przeznaczone do zachowania, 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 wygrodenie 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.
- f) Nie składować materiału ziemnego i budowlanego 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.
- g) 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.
- h) 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.
- i) 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 dm<sup>3</sup>/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.



- j) Wycinkę drzew i krzewów przeprowadzić w okresie od 16 października do końca lutego (poza okresem lęgowym ptaków).
- k) 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.
- l) 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.
- m) Materiały budowlane dostarczać partiami, których wielkość jest niezbędna do prowadzenia robót budowlanych, w miarę możliwości unikać długotrwałego magazynowania materiałów.
- n) 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.
- o) Zastosować szczelne nawierzchnie komunikacyjne, zapobiegające przenikaniu zanieczyszczeń do gruntu.
- p) Prowadzić prace budowlane z zachowaniem ostrożności, w celu zapobiegania przedostawaniu się zanieczyszczeń do wód podziemnych, powierzchniowych i gleby.
- q) Unikać pozostawiania niezasypanych wykopów, które mogłyby stać się tymczasowymi zbiornikami retencyjnymi spływających wód opadowych.
- r) Unikać odkładania ziemi z wykopów na drodze spływu powierzchniowego wód, co może doprowadzić do wymywania zanieczyszczeń z hałd lub gromadzenia się wód.
- s) 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.
- t) Prowadzić roboty przy pomocy odpowiednio przeszkolonych i zapoznanych z zagrożeniami pracowników, przy użyciu odpowiedniego sprzętu i urządzeń dobrej jakości, prawidłowo eksploatowanych i konserwowanych.



- u) Naprawy sprzętu budowlanego nie mogą być wykonywane na terenie budowy.
- v) 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.
- w) Zaplecze budowy wyposażyć w sanitariaty.
- x) W celu ograniczenia niezorganizowanej emisji pyłów w trakcie realizacji inwestycji:
  - na placu budowy stosować środki minimalizujące pylenie np. zraszanie w warunkach niskiej wilgotności powietrza,
  - place magazynowania materiałów sypkich zmiatać na mokro, hałdy materiałów sypkich zraszać wodą oraz stosować plandeki ograniczające pylenie,
  - podczas transportu materiałów pyłących stosować plandeki, osłony lub inne zabezpieczenia minimalizujące pylenie,
  - obsługę placu budowy prowadzić jedynie drogami uzgodnionymi z Gdańskim Zarządem Dróg i Zieleni,
  - drogi dojazdowe do miejsca realizacji inwestycji utwardzić w taki sposób aby zminimalizować pylenie,
  - drogi dojazdowe do miejsca realizacji inwestycji czyścić, a w przypadku oczyszczania w warunkach niskiej wilgotności powietrza konieczne jest zraszanie nawierzchni drogi wodą,
  - pojazdy opuszczające plac budowy oraz okolice wyjazdu z budowy czyścić z ziemi/piasku naniesionych na kołach pojazdów.

#### **Etap eksploatacji**

- a) Do nasadzeń stosować gatunki roślin rodzimych geograficznie i siedliskowo, w tym miododajnych.
- b) Urządzenia instalacyjne na dachach budynków (wentylatory i centrale wentylacyjne, klimatyzatory itp.) zainstalować z zabezpieczeniami akustycznymi ograniczającymi hałas (cichobieżne wersje - urządzeń, elementy tłumiące, izolacyjne, antywibracyjne itp.).
- c) Dokonywać systematycznych przeglądów i utrzymywać w dobrym stanie technicznym urządzenia emitujące hałas i urządzenia chroniące środowisko.
- d) 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 z terenu,
- 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 7 listopada 2023 r. (wpływ 07.11.2023 r., wpływ uzup. 09.01.2024 r. i 16.02.2024 r.) firma Inter Royal S.A. z siedzibą w Gdańsku wystąpiła z wnioskiem o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla inwestycji pn.: **„Rozbiórka czterech budynków gospodarczych, przebudowa i rozbudowa zespołu budynków magazynowo-usługowych, budowa budynku magazynowego oraz przebudowa i rozbudowa budynku biurowego wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną” na terenie działki nr 34 obr. 70.**

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.93p1.2023.AN z dnia 8 grudnia 2023 r. wezwał do uzupełnienia, Uzupełnienia wpłynęły w dniu 9 stycznia 2024 r., po analizie uzupełnień tut. organ pismem nr WŚ-I.6220.II.93p2.2023.AN z dnia 23 stycznia 2024 r. ponownie wezwał do uzupełnienia. Uzupełnienia wpłynęły w dniu 16 lutego 2024 r.

Tut. organ obwieszczeniem z dnia 5 marca 2024 r. zawiadomił strony o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie (obwieszczenie w BIP i na tablicy UM Gdańsk, oraz w pobliżu miejsca realizacji przedsięwzięcia), informując jednocześnie o możliwości zapoznania się z dokumentami i złożenia ewentualnych uwag i wniosków. Uwagi i wnioski nie wpłynęły.

Zgodnie z przedłożoną kartą informacyjną w ramach planowanego przedsięwzięcia przewiduje się budowę nowych obiektów i przebudowę istniejących, w tym budynków biurowych, gospodarczych i magazynowych. Realizacja przedsięwzięcia związana jest ze złym stanem technicznym obiektów, niską izolacyjnością termiczną. Dodatkowo, w ramach rozbudowy zwiększona będzie powierzchnia magazynowa, co spowoduje zwiększenie komfortu najemców (większe powierzchnie komunikacyjne wewnątrz budynków) i bezpieczeństwa obsługi pomieszczeń magazynowych. Powierzchnia nowych obiektów wyniesie 6.462,60 m<sup>2</sup>, a powierzchnia obiektów zrealizowanych w wyniku przebudowy wyniesie 3.669,16 m<sup>2</sup>. Przekształcone zostaną również tereny utwardzone o powierzchni 318,55 m<sup>2</sup> oraz tereny zielone o powierzchni 3090,5 m<sup>2</sup>. Łączna powierzchnia przekształcona wyniesie ok. 1,36 ha. Planowane do realizacji budynki będą wykonane jako parterowe, bez podpiwniczenia. Głębokość posadowienia stopy fundamentów nie przekroczy 1,3 m p.p.t. Teren działki w obszarze komunikacyjnym posiada szczelną nawierzchnię bitumiczną, z której wody opadowe i roztopowe odprowadzane są do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej. Z pomieszczeń wyposażonych w węzły sanitarne ścieki bytowe, odprowadzane będą do miejskiej sieci kanalizacji ściekowej. Do działki doprowadzony jest wodociąg, wewnętrzna sieć wodociągowa posiada zabezpieczenie ppoż. w postaci podziemnych hydrantów ppoż. Do działki doprowadzone jest przyłącze gazowe średniego ciśnienia. Posiada ona także przyłączenie do sieci teletechnicznej rozprowadzonej do poszczególnych obiektów. Teren nieruchomości jest oświetlony za pomocą lamp drogowych znajdujących się na terenie. Obecna i planowana działalność na terenie zakładu polega na udostępnieniu zewnętrznym najemcom powierzchni do magazynowania towarów.

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, 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 5 marca 2024 r. WŚ-I.6220.II.93R.2023.AN wystąpił o opinię do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (RDOŚ) w Gdańsku, Państwowego Granicznego Inspektora Sanitarnego (PGIS) w Gdyni i Państwowego Gospodarstwa Wodnego „Wody Polskie” (WP), co do konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

W odpowiedzi na powyższe RDOŚ postanowieniem nr RDOŚ-Gd-WOO.4220.172.2024.KB.2 z dnia 24 kwietnia 2024 r. wyraził opinię o braku konieczności przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko.

WP pismem nr GD.ZZŚ.4901.96.1.2024.KT z dnia 18 marca 2024 r. wyraziły opinię o braku konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

PGIS pismem nr SE.ZNS.80.4910.11.24 z dnia 25 marca 2024 r. wyraził opinię, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia nie istnieje konieczność 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 **Rozbiórce czterech budynków gospodarczych, przebudowie i rozbudowie zespołu budynków magazynowo-usługowych, budowie budynku magazynowego oraz przebudowie i rozbudowie budynku biurowego wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie działki nr 34 obr. 70** 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 **§ 3 ust. 2 pkt 2** „*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 54 lit. b)** „*zabudowa przemysłowa lub magazynowa, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż: 1 ha na*



*obszarach innych niż wymienione w lit. a*”; przy czym przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia.

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 działki nr 34, obręb 070 m. Gdańsk, stanowiącej tereny przemysłowe. Od strony północno-wschodniej oraz północno-zachodniej działka inwestycyjna graniczy z ul. Śnieżną oraz ul. Marynarki Polskiej. Dalej od strony południowo-zachodniej i południowo-wschodniej teren realizacji przedsięwzięcia graniczy z terenami przemysłowymi oraz zurbanizowanymi terenami niezabudowanymi lub w trakcie zabudowy. Najbliższa zabudowa mieszkaniowa zlokalizowana jest w odległości mniejszej niż 100 m wzdłuż ul. Marynarki Polskiej. Wjazd na działkę odbywa się z ulicy Śnieżnej. Na działce, od strony południowo-zachodniej i południowo-wschodniej, znajduje się parking dla samochodów osobowych, ciężarowych i dostawczych. Obszar przedsięwzięcia stanowi tereny komunikacyjne oraz magazynowe. Obecnie na terenie działki inwestycyjnej znajdują się obiekty przemysłowe służące przede wszystkim obsłudze transportu. Na terenie przedsięwzięcia nie zachodzą żadne procesy produkcyjne.
- Na wstępnym etapie analizowano różne warianty planowanego przedsięwzięcia. Wariant zerowy – odstąpienie od realizacji przedsięwzięcia, Wariant I – zmiana lokalizacji, Wariant II – budowa budynków w technologii murowanej, Wariant III – budynki w konstrukcji stalowej (płyta warstwowa izolowana termicznie). Do realizacji wybrany został wariant III (objęty niniejszą decyzją), który w wyniku przeprowadzonych analiz został uznany za najkorzystniejszy dla wnioskodawcy i środowiska.
- Największy wpływ na środowisko gruntowo-wodne będzie miał etap budowy i rozbudowy planowanych budynków oraz infrastruktury. W trakcie realizacji nastąpią przekształcenia w środowisku abiotycznym polegające m.in. na pracach ziemnych w zakresie wykonania fundamentów budynków. Zmiany obejmować będą nieznaczne przekształcenia i przemieszania warstw gruntu, np. pod układ komunikacji wewnętrznej itp. Ze względu na dotychczasowy sposób zagospodarowania terenu oraz ograniczony terytorialnie zakres prac związanych z usuwaniem warstwy ziemi nie przewiduje się znaczącego wpływu na stan środowiska gruntowo-wodnego w ramach podjętych działań inwestycyjnych. Wody opadowe i roztopowe odprowadzane będą do miejskiej sieci kanalizacji





deszczowej. W obiektach powstaną ścieki bytowe (komunalne), które odprowadzane będą do miejskiej sieci kanalizacji ściekowej w ilości ok. 2,4 m<sup>3</sup>/d.

- W trakcie realizacji przedsięwzięcia powstawać będą głównie następujące typy odpadów: 12 - odpady z kształtowania oraz fizycznej i mechanicznej obróbki powierzchni metali i tworzyw sztucznych, 15 - odpady opakowaniowe; sorbenty, tkaniny do wycierania, materiały filtracyjne i ubrania ochronne nieujęte w innych grupach, 17 - odpady z budowy, remontów i demontażu obiektów budowlanych oraz infrastruktury drogowej (włączając glebę i ziemię z terenów zanieczyszczonych). Natomiast na etapie eksploatacji inwestycji, powstawać będą głównie odpady z grupy 13 - oleje odpadowe i odpady ciekłych paliw (z wyłączeniem olejów jadalnych oraz grup 05, 12 i 19), a także z grupy 20 - odpady komunalne łącznie z frakcjami gromadzonymi selektywnie. Gromadzenie i przechowywanie odpadów odbywać się będzie selektywnie w miejscach do tego przeznaczonych i oznakowanych (specjalne kontenery, pojemniki, zbiorniki). Pojemniki na odpady wyposażone będą w szczelne zamknięcia zapewniające bezpieczeństwo prac ładunkowych i przewozu. Wszystkie odpady odbierane będą systematycznie przez upoważnione podmioty.
- W trakcie realizacji prac budowlanych źródłem hałasu będzie: praca koparki i koparko-spycharki w trakcie wykonywania wykopów fundamentów o max. poziomie hałasu 87-92 dB, dowóz i rozładunek materiałów budowlanych, o poziomie hałasu 87 dB, prace montażowe o poziomie hałasu od 85 dB do 90 dB. Hałas, który powstanie na etapie budowy będzie krótkotrwały, o charakterze miejscowym i ustąpi natychmiast po zakończeniu robót. Biorąc pod uwagę, że wszystkie źródła hałasu pracować będą okresowo, rzadko jednocześnie, można przyjąć, że uśredniony do 8 godzin dziennych poziom hałasu na placu budowy nie przekroczy 50-60 dB i będzie odczuwalny jedynie w rejonie wykonywania prac i terenów sąsiednich. Potencjalny zasięg oddziaływania hałasu w trakcie realizacji robót budowlanych sięgał będzie obszaru określonego promieniem o wielkości do ok. 32 m od miejsca prowadzenia robót.  
Hałas na etapie eksploatacji przedsięwzięcia związany będzie głównie z pracą silników samochodów ciężarowych i osobowych. Z informacji przedstawionych w KIP, wynika że dotrzymane zostaną dopuszczalne normy hałasu, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r. poz. 112).
- Zarówno faza realizacji jak i eksploatacji inwestycji, związana będzie z emisją zanieczyszczeń do atmosfery, głównie pyłów i gazów pochodzących ze spalania paliw, używanych w pojazdach, a także maszynach i sprzęcie budowlanym. Emisja związana z fazą realizacji, ustąpi po zakończeniu prac budowlanych. Emisja podczas eksploatacji przedsięwzięcia, pochodząca z ruchu pojazdów będzie niezorganizowana, rozproszona i nie wpłynie znacząco na stan aerosanitarny terenów sąsiednich.



- Oddziaływanie planowanej inwestycji w trakcie jej realizacji i eksploatacji będzie kumulować się z istniejącą na terenie inwestycji zabudową - dotyczyć to będzie przede wszystkim emisji zanieczyszczeń do powietrza (odtransportowych) oraz emisji hałasu pochodzącego z ruchu pojazdów. Przewiduje się, że mimo wzrostów natężenia ruchu wynikających z oddania do użytkowania analizowanej inwestycji oraz przedsięwzięć sąsiednich wpływ na środowisko nie wzrośnie znacząco w stosunku do stanu obecnego. Na terenie działki inwestycyjnej znajduje się stacja paliw oraz myjnia samochodowa - niestanowiące przedmiotu opracowania i zakresu związanego z planowanym zamierzeniem, a także obiekty będące częścią niniejszej inwestycji - budynek biurowy oraz budynki magazynowe. Budowa obiektów biurowych i magazynowych nie będzie miała wpływu na istniejącą stację paliw i myjnię, które nie generują oddziaływań zbieżnego z planowanym zagospodarowaniem. Przeprowadzone analizy wpływu przedsięwzięcia na środowisko nie wykazały, by istniało ryzyko wystąpienia oddziaływań ponadnormatywnych.
- 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.
- Z uwagi na bliskie sąsiedztwo działek lotniskowych, na przedmiotowym terenie występują ptaki synantropijne tj: wróbel zwyczajny (*Passer domesticus*), wrona siwa (*Corvus corone*), sierpówka (*Streptopelia decaocto*).  
Na terenie przedsięwzięcia występuje niska roślinność ruderalna (w pasach zieleni wzdłuż ogrodzenia działki) oraz trawiasta (wiechlinowate) przy budynkach. Powierzchnia terenu działki, jaką obecnie zajmuje zieleń to 2150 m<sup>2</sup> w obszarze objętym przedsięwzięciem i ok. 580 m<sup>2</sup> na terenie stacji paliw z jej obiektami. Teren jest zadrzewiony przy wschodniej części granicy działki oraz północnej - przy budynku biurowym. W obszarze przedsięwzięcia znajdują się: świerk pospolity (*Picea abies (L.) H.Karst*), klon zwyczajny (*Acer platanoides L.*) oraz jarząb szwedzki (*Sorbus intermedia*). Drzewa są w dobrym stanie zdrowotnym, nie posiadają dziupli, ani gniazd ptaków. W ramach realizacji inwestycji, wycięte zostanie 11 drzew, w tym: 6 szt. klonu pospolitego, 3 szt. jarzębu szwedzkiego, a także po 1 szt. świerku pospolitego i brzozy brodawkowatej. Inwestor w ramach rekompensaty środowiskowej zaplanował nasadzenia zastępcze w zachodniej i północno-zachodniej części działki w ilości nie mniej niż 55 sztuk z gatunków rodzimych, w tym miododajnych. Mając na uwadze, że usuwana roślinność stanowić może miejsca gniazdowania ptaków, nałożono na Inwestora (RDOŚ postanowieniem, co tut. organ uwzględnił w niniejszej decyzji) obowiązek przeprowadzenia jej usunięcia poza okresem lęgowym większości gatunków ptaków tj. w okresie



od 16 października do końca lutego. Natomiast w celu ochrony pozostawionych drzew i krzewów, nałożono na Inwestora obowiązek ich zabezpieczenia na czas budowy przed mechanicznym uszkodzeniem oraz przesuszeniem.

- Na terenie zakładu nie stwierdzono występowania przedstawicieli herpetofauny. Kierując się zasadą przezorności RDOŚ wskazał, aby podczas prowadzenia wykopów zabezpieczyć plac robót płótkiem z siatki herpetologicznej przed przedostaniem się do nich małych zwierząt (tut. organ uwzględnił ten warunek w treści decyzji). 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.
- Planowana inwestycja znajduje się poza obszarami Natura 2000. Najbliżej położone obszary Natura 2000 to:
  - ok. 1,1 km na północny-wschód Zbiornik na Oruni PLH220106,
  - ok. 1,9 km na północ Zatoka Pucka PLB220005.

Zgodnie z opinią RDOŚ, w promieniu 5 km od terenu inwestycji brak jest innych obszarów Natura 2000. W związku z powyższym, nie ma podstaw przypuszczać, aby realizacja planowanej inwestycji mogła spowodować utratę powierzchni lub fragmentację siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt chronionych w granicach obszarów Natura 2000. Charakter i zasięg przedsięwzięcia wyklucza również jego wpływ na warunki ekologiczne ostoi. Tym samym, inwestycja nie pogorszy stanu ochrony siedlisk przyrodniczych i siedlisk gatunków chronionych w granicach obszarów Natura 2000, nie zaburzy integralności poszczególnych obszarów Natura 2000, ani sieci Natura 2000 jako całości. Inwestycja nie będzie wpływała również na realizację celów działań ochronnych. Dlatego też nie jest konieczne przeprowadzenie oceny w trybie art. 6.3 Dyrektywy Rady 92/43/EWG.

Inne najbliższe położone obszary objęte ochroną na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r., poz. 1336) to:

- ok. 3,7 km na południe użytek ekologiczny Prochownia pod Kasztanami;
- ok. 3,8 km na południe użytek ekologiczny Fort Nocek;
- ok. 3,9 km na południe użytek ekologiczny Luneta z Pasikonikiem.

Przedsięwzięcie położone jest poza granicami korytarzy ekologicznych.

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



Jednocześnie RDOŚ zaznacza się, 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 zagrożona chemicznie. Cele środowiskowe dla JCWPd to utrzymanie dobrego stanu ilościowego i dobrego stanu chemicznego.

Jak wynika z opinii Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w JCWP znajdują się również obszary chronione przeznaczone do ochrony siedlisk lub gatunków, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 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 jest zlokalizowane na terenie obszarów chronionych.

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](http://www.isok.gov.pl)) opracowanych w ramach Projektu Planu Zarządzania Ryzykiem Powodziowym wynika, że część planowanej inwestycji 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.



1336). Przedsięwzięcie znajduje się na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 Subniecka Gdańska.

Po przeanalizowaniu załączonej do wniosku Karty informacyjnej przedsięwzięcia, uwzględniając charakter, skalę i lokalizację przedsięwzięcia oraz planowane rozwiązania techniczne chroniące środowisko zarówno na etapie realizacji jak i eksploatacji, nie przewiduje się negatywnego oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na stan jednolitych części wód oraz na realizację celów środowiskowych, określonych dla nich w „Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły”, przyjętym Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 4 listopada 2022 r. (Dz.U. 2023 r. poz. 300).

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 OOŚ, mając na uwadze zakres i charakter planowanego przedsięwzięcia oraz jego przewidywane oddziaływanie na układ hydrologiczny obszaru inwestycji i terenów sąsiednich, nie ma podstaw przypuszczać aby realizacja zamierzenia:

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

- Z załączonej karty informacyjnej wynika, że zaproponowane rozwiązania, przy uwzględnieniu rodzaju i skali przedsięwzięcia sprawią, że zasięg jego oddziaływania zostanie ograniczony do objętych wnioskiem działek, nie powodując przekroczenia standardów jakości środowiska w zakresie czystości powietrza oraz norm akustycznych na terenie chronionym zabudowy przeznaczonej na pobyt stały ludzi.
- Z analizy karty informacyjnej przedsięwzięcia wynika, że rodzaj planowanego przedsięwzięcia, jego skala oraz planowana lokalizacja, przy zastosowaniu warunków i ograniczeń nałożonych przez tut. organ, nie przyczyni się do powstania istotnego czy też znaczącego oddziaływania na środowisko oraz zdrowie i życie ludzi, w tym nie przewiduje się możliwości wywoływania uciążliwości powodowanych przez: hałas, zanieczyszczenia powietrza i gleby.
- W celu zminimalizowania możliwego negatywnego oddziaływania prac budowlanych na warunki gruntowo-wodne panujące na przedmiotowym terenie oraz terenach sąsiednich, jak i na sąsiednie zabudowania nałożono na Inwestora warunki dotyczące sposobu prowadzenia prac ziemnych i budowlanych konieczne do uwzględnienia na etapie realizacji przedsięwzięcia.





- Przekształcenia krajobrazu związane z realizacją planowanego przedsięwzięcia będą związane przede wszystkim z powstaniem nowych budynków magazynowo – usługowych. Biorąc pod uwagę położenie inwestycji w sąsiedztwie zabudowy produkcyjnej, magazynowej, portu 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 Młyniska – Letnica w Gdańsku, zatwierdzonego Uchwałą Rady Miasta Gdańska nr XLV/1378/2002 z dnia 21 lutego 2002 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 Gospodarstwa Wodnego „Wody Polskie” i Państwowego Granicznego





Inspektora Sanitarnego w Gdyni, 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 836/2023.

Zgodnie z art. 10 kpa tut. organ obwieszczeniem z dnia 30 kwietnia 2024 r. powiadomił Strony postępowania o możliwości zapoznania się i wypowiedzenia, co do zebranych dowodów i materiałów (obwieszczenie zamieszczone w BIP i na tablicy UM Gdańsk i w pobliżu miejsca realizacji przedsięwzięcia). Uwagi i wnioski 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



## Prezydent Miasta Gdańska

w Gdańsku - Wydział Środowiska ul. Nowe Ogrody 8/12 80-803 Gdańsk) w terminie 14 dni od daty jej otrzymania, zgodnie z art. 127 i 129 kpa.

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

Za wydanie niniejszej decyzji w dniu 06.03.2024 r. dokonano zapłaty opłaty skarbowej w wysokości 205 zł, na podstawie art. 6 ust. 1 pkt 3, art. 8 ust. 1 Ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej oraz na podstawie części 1.1.45 załącznika do ww. ustawy

### Załączniki:

Nr 1 – Charakterystyka przedsięwzięcia

PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA

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

/Podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym/

### Otrzymują:

1. Inter Royal S.A.  
80-563 Gdańsk, ul. Oliwska 21/23
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 Graniczny Inspektor Sanitarny w Gdyni