



Gdańsk, 15 lipca 2024 r.

WEiE-I.6220.II.97D.2024.MJ

(poprzedni numer WŚ-I.6220.II.4D.2023.MJ)

### DECYZJA

#### o środowiskowych uwarunkowaniach

Na podstawie art. 104 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 55 lit. b tir. 2 oraz § 3 ust. 1 pkt 58 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2019 r., poz. 1839 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku Pana Rafała Degutis pełnomocnika Inwestora firmy Proneko Sp. z o.o. (obecnie pełnomocnikiem jest Pan Michał Malewczyk) z dnia 5 stycznia 2023 r. (wpływ 05.01.2023 r., wpływ uzup. 31.01.2023 r., 16.02.2023 r. i 17.07.2023 r.) w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla inwestycji pn.:

**„Budowa 73 budynków mieszkalnych, jednorodzinnych, dwulokalowych oraz infrastruktury”** – zlokalizowanej na działkach o nr: 557/1, 557/2, 557/3, 557/4, 557/5, 557/6, 557/7, 557/8, obręb 024, m. Gdańsk.

### 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) **Drzewa i krzewy niepodlegające usunięciu, a 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 wyгородzenie 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.
- d) Nie składować 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.
- e) W zasięgu koron i w odległości 2 m od obrysu korony drzew, przeznaczonych do pozostawienia, nie zmieniać poziomu gruntu, a wszelkie wykopy zasypywać w jak najkrótszym czasie, w przypadku bezwzględnej konieczności zmiany poziomu gruntu wykonać systemy napowietrzające glebę.
- f) W obrębie rzutu koron drzew, przeznaczonych do pozostawienia 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.
- g) Podczas prowadzenia wykopów zabezpieczyć plac robot 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 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.
- h) Rozpoczęcie prac ziemnych oraz wycinkę drzew przeprowadzić poza okresem lęgowym ptaków (tj. poza okresem od 1 marca do 31 sierpnia). W przypadku zaistnienia potrzeby dokonania prac w ww. okresie, możliwe będzie ich wykonanie jedynie w przypadku potwierdzenia przez osobę posiadającą wiedzę i kompetencje z zakresu ornitologii, że przedmiotowy teren nie jest wykorzystywany przez chronione gatunki ptaków, jako miejsce gniazdowania, co należy potwierdzić wpisem w dokumentacji budowlanej. W przypadku stwierdzenia lęgów, prace należy rozpocząć po ich wyprowadzeniu.
- i) 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.
- j) Zaplanować i wdrożyć system dojazdu pojazdów na teren budowy w sposób, ograniczający do minimum powstawanie sytuacji wymuszonych przestoju i zatorów na drogach dojazdowych do placu budowy.



- k) **Place składowe i bazy sprzętowe niezbędne przy realizacji inwestycji lokalizować w oddaleniu od zabudowań mieszkalnych.**
- l) **Materiały budowlane dostarczać partiami, których wielkość jest niezbędna do prowadzenia robót budowlanych, w miarę możliwości unikać długotrwałego magazynowania materiałów.**
- m) **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.**
- n) **Zastosować szczelne nawierzchnie komunikacyjne, zapobiegające przenikaniu zanieczyszczeń do gruntu.**
- o) **Prowadzić prace budowlane z zachowaniem ostrożności, w celu zapobiegania przedostawaniu się zanieczyszczeń do wód podziemnych, powierzchniowych i gleby.**
- p) **Unikać pozostawiania niezasypanych wykopów, które mogłyby stać się tymczasowymi zbiornikami retencyjnymi spływających wód opadowych.**
- q) **Unikać odkładania ziemi z wykopów na drodze spływu powierzchniowego wód, co może doprowadzić do wymywania zanieczyszczeń z hałd lub gromadzenia się wód i powstawania podtopień.**
- r) **Wykorzystywać nowoczesny, sprawny technicznie sprzęt, w celu minimalizacji ryzyka zaistnienia awarii i potencjalnego przedostania się do środowiska jakichkolwiek zanieczyszczeń.**
- s) **Zaplecze budowy wyposażać 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 zadaszaniem, usytuowane na utwardzonym terenie, uszczelnionym, uniemożliwiającym ewentualne zanieczyszczenie środowiska gruntowo-wodnego.**
- w) **Zaplecze budowy wyposażać w przenośne sanitariaty, regularnie opróżniane przez uprawniony podmiot.**



**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 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**

- a) Do nasadzeń wykorzystać gatunki roślin rodzimych geograficznie i siedliskowo, w tym miododajnych.
- b) Odpady komunalne powstające w trakcie eksploatacji inwestycji przechowywać w pojemnikach przeznaczonych do segregacji, a następnie przekazać do zagospodarowania firmie operującej w danym rejonie miasta, zgodnie z gminnym regulaminem zagospodarowania odpadów.

**Warunki dotyczące ochrony środowiska konieczne do uwzględnienia w projekcie budowlanym:**

- a) Zaprojektować urządzenia zewnętrzne systemu wentylacyjnego hali garażowych, stacji transformatorowej i agregatu prądotwórczego o niskiej mocy akustycznej oraz przewidzieć ich wyciszenie m.in. poprzez stosowanie obudów, tłumików akustycznych.
- b) Podłączyć inwestycję do miejskich sieci wod. - kan.
- 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 5 stycznia 2023 r. (wpływ 05.01.2023 r.) Pan Rafał Degutis – pełnomocnik Inwestora - firmy Proneko Sp. z o.o. wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla inwestycji pn.: **„Budowa 73 budynków mieszkalnych, jednorodzinnych, dwulokalowych oraz infrastruktury”** – zlokalizowanej na działkach o nr: 511, 557/1, 557/2, 557/3, 557/4, 557/5, 557/6, 557/7, 557/8, obręb 024, m. Gdańsk. W piśmie z dnia 5 stycznia 2023 r. (wpływ 17.07.2023 r.) Inwestor skorygował lokalizację przedsięwzięcia. W związku z powyższym, teren inwestycji stanowią działki: **557/1, 557/2, 557/3, 557/4, 557/5, 557/6, 557/7, 557/8, obręb 024, m. Gdańsk**. W dniu 16 maja 2024 r. do tut. organu wpłynęło pełnomocnictwo Pana Michała Malewcyka do reprezentowania Inwestora firmy Proneko Sp. z o.o.

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.4p1.2023.PPC z dnia 18 stycznia 2023 r. wezwał do uzupełnienia. W odpowiedzi na powyższe, uzupełnienia wpłynęły w dniu 31 stycznia 2023 r. i w dniu 16 lutego 2023 r. Po zapoznaniu się z wniesionymi uzupełnieniem tut. organ pismem nr WŚ-I.6220.II.4p2.2023.PPC z dnia 13 marca 2023 r. ponownie wezwał do uzupełnienia. Uzupełnienie na wezwanie z dnia 13 marca 2023 r. wpłynęło w dniu 17 lipca 2023 r.

Tut. organ obwieszczeniem z dnia 18 sierpnia 2023 r. zawiadomił strony o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie, informując jednocześnie o możliwości zapoznania się z dokumentami i złożenia ewentualnych uwag i wniosków



(obwieszczenie zostało zamieszczone na tablicy ogłoszeń i BIP urzędu, tablicy ogłoszeń UG Żukowo oraz w pobliżu miejsca realizacji przedsięwzięcia).

W odpowiedzi na ww. obwieszczenie do tut. organu wpłynęły następujące pisma (e-maile) z uwagami:

Pismo nr 1

W dniu 24 sierpnia 2023 r. Pan L.D. wniósł uwagi do planowanej inwestycji. Uwagi te dotyczyły m.in.:

- dojazdu do planowanej inwestycji, który odbywać się będzie drogą o szerokości 4,0 m, nie dostosowaną do wzrostu ruchu przejeżdżających samochodów na ul. Grzybowej. Sugerując, że *„ulica powinna zostać poszerzona, a wzdłuż jej brzegu powinien zostać wybudowany bezpieczny chodnik dla pieszych (bezpieczne dojście dzieci i dorosłych do przystanku autobusowego do szkoły i do miasta).”*;
- uszkodzenia niedawno wybudowanej ul. Grzybowej przez pojazdy wielogabarytowe, których ze względu na szerokość drogi *„wyminięcie będzie wielokrotnie niemożliwe”*;
- powierzchni działek, na których planuje się realizację planowanej inwestycji, wyjaśniając, że *„powierzchnia wskazywanych działek wynosi ok. 20.550 m<sup>2</sup> (działki nr: 557/1, 557/2, 557/3, 557/4, 557/5, 557/6; bez działki 557/8 stanowiącej drogę konieczną). Po podzieleniu na 73 budynki mieszkalne otrzymujemy działki o powierzchni niespełna 281 m<sup>2</sup>. Wynik ten jest daleki od promowanej przez miasto Gdańsk powierzchni podziału działek wynoszącej 1.000 m<sup>2</sup> (tj. powierzchni w przypadku podziału dużych działek na mniejsze pod cele budownictwa jednorodzinnego, czyli wskazane w nazwie przedsięwzięcia).*
- lokalizacji na terenie planowanej inwestycji trzech ponad trzystuletnich drzew, *„które należy chronić przed „przypadkowym” uszkodzeniem/zniszczeniem w czasie realizacji inwestycji.”*;
- negatywnego wpływu planowanej zabudowy na odprowadzanie wód opadowych.

Na podstawie przedstawionych uwag Pan L.D wniósł o *„znaczną redukcję ilości budynków planowanych do realizacji.”*

Pismo nr 2

W dniu 24 sierpnia 2023 r. (zarejestrowano 25.08.2023 r.) Pani M.K wniósł uwagi do planowanej inwestycji. Uwagi te dotyczyły poszerzenia ul. Grzybowej kosztem działki nr 513/10, której właścicielem jest Pani M.K, przedstawienia rozwiązania dojazdu ciężkiego sprzętu na teren budowy oraz ograniczenia i niszczenia drogi dojazdowej, rozwiązania kwestii *„błota, które ciężki sprzęt budowlany będzie wywoził z terenu budowy na drogę”*, lokalizacji parkingu *„dla samochodów ekip wykonawczych”* oraz *„przepustowości drogi i jej dostosowania do takiej ilości mieszkańców po wybudowaniu 73 budynków mieszkalnych.”*

Pismo nr 3

W dniu 27 sierpnia 2023 r. (zarejestrowano 28.08.2023 r.) Pan M.S. wniósł uwagi do planowanej inwestycji. Uwagi te dotyczyły m. in. infrastruktury drogowej niedostosowanej do realizacji i eksploatacji planowanej inwestycji, zabudowy dwurodzinnej *„co przeczy wcześniejszym wymaganiom miasta i nawet nazwanie ich*



*jednorodzinnych dwu lokalowych nie zmienia faktu że są to budynki dwurodzinne”, gęstej zabudowy oraz bezpieczeństwa przemieszczania się po drodze w trakcie realizacji inwestycji oraz jej eksploatacji.*

Pismo nr 4, 5, 6

W dniach 31 sierpnia 2023 r., 4 września 2023 r. (zarejestrowano 31.08.2023 r, 01.09.2023 r i 05.09.2023 r.) Pan M.P wraz z Panią A.P, Pan R.D oraz Pan M.S wnieśli o „odmowę zgody na realizację Przedsięwzięcia w wariacie innym, niż obejmujący budowę budynków jednorodzinnych (bez wyodrębnionych w nich lokali mieszkalnych) przy przyjęciu wskaźnika wielkości zabudowy do powierzchni działki nie większej niż 25% oraz wielkości jednej działki nie mniejszej niż 800 metrów kwadratowych.” Uzasadniając w treści pisma stanowisko dotyczące wniesienia wniosku o odmowę zgody na realizację przedsięwzięcia.

Tut. organ pismem nr WŚ-I.6220.II.4p8.2023.PPC z dnia 19 września 2023 r. przekazał Inwestorowi kopie ww. uwag z prośbą o ustosunkowanie się do wniesionych uwag. W dniu 11 października 2023 r. do tut. organu wpłynęła odpowiedź Wnioskodawcy, zawierająca wyjaśnienia kwestii podniesionych w ww. pismach. Tut. organ pismem nr WŚ-I.6220.II.4p8.2023.PPC z dnia 19 września 2023 r. przekazał kopie ww. wyjaśnień do Pana L.D., Pani M.K., Pana M.S., Pana M.P i Pani A.P., Pana M.D. oraz Pana M.S.

Na wniesione uwagi Inwestor złożył odpowiedź następującej treści:

Odpowiedz na pismo nr 1 wniesione przez Pana L.D.

Inwestor wyjaśnił, że „Zgodnie z pismem GZDiZ z dn. 30.03.2023 r. (...), przedmiotowa nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, tj. ul. Grzybowej. Jednocześnie Organ informuje, iż w celu prawidłowego skomunikowania inwestycji będzie niezbędna regulacja polegająca na wydzieleniu geodezyjnym działek z nieruchomości przyległych, przeznaczonych na poszerzenie ul. Grzybowej, zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszego pisma GZDiZ, czego Inwestor ma świadomość.

Ponadto na dalszych etapach projektowych, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, konieczne będzie uzyskanie uzgodnienia obsługi komunikacyjnej, zgodnie z warunkami określonymi przez GZDiZ. Określenie warunków uzyskania uzgodnienia obsługi komunikacyjnej leży w kompetencji GZDiZ i stanowi element całkowicie odrębnego postępowania administracyjnego. Ponadto GZDiZ może zobowiązać Inwestora, poprzez tzw. umowę „szesnastkową” (zgodnie z artykułem 16 ust. 1 Ustawy o drogach publicznych), do podjęcia szeregu czynności związanych z poprawą warunków obsługi komunikacyjnej przedmiotowej inwestycji, w tym do poszerzenia ul. Grzybowej, na co wskazuje pismo z dn. 30.03.2023 r.

Należy także nadmienić iż przedmiotowa inwestycja będzie miała charakter mieszkaniowy, a Wydział Środowiska nie zgłosił uwag do Karty Informacyjnej Przedsięwzięcia w zakresie opisanych warunków obsługi komunikacyjnej i ruchu, jaki inwestycja będzie generować.

Zabudowa wskazana w Karcie Informacyjnej Przedsięwzięcia to zabudowa mieszkaniowa, jednorodzinna - zgodnie z zapisami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Gdańska i zgodnie z typem zabudowy na działkach sąsiednich.



Zgodnie z definicją zawartą w ustawie Prawo budowlane, zabudowa mieszkalna, jednorodzinna to zabudowa składająca się z budynków wolnostojących, bliźniaczych lub szeregowych z nie więcej niż dwoma, wydzielonymi lokalami mieszkalnymi. Ponadto, na przedmiotowym terenie nie obowiązuje Miejsowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego, w związku z czym, Inwestor zobowiązany jest do uzyskania decyzji o Warunkach Zabudowy w drodze odrębnego postępowania administracyjnego. Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach nie jest równoznaczna z określeniem warunków zabudowy. W przypadku przedmiotowej inwestycji, stanowi informację o braku negatywnego wpływu inwestycji o charakterze mieszkaniowym, jednorodziennym na dany obszar pod względem środowiskowym.

Parametry zabudowy, w tym minimalne powierzchnie wydzielonych działek budowlanych, powierzchnia zabudowy oraz intensywność zabudowy są parametrami urbanistycznymi, określanymi przez Wydział Urbanistyki i Urbanistyki Urzędu Miejskiego w Gdańsku poprzez Warunki Zabudowy. Są to parametry, które zostaną określone przez ww. organ po uzyskaniu decyzji o uwarunkowaniach środowiskowych przedmiotowej inwestycji w drodze odrębnego postępowania administracyjnego. Wskazane w Karcie Informacyjnej Przedsięwzięcia parametry zabudowy nie są równoznaczne z przyznaniem przez WUiA takowych parametrów i nie są równoznaczne z realizacją przedmiotowej inwestycji we wskazanej w KIP formie.

Ponadto należy nadmienić, iż konieczność odsunięcia zabudowy od granicy lasu o 12 m nie jest równoznaczne z koniecznością wyłączenia pasa szerokości 12 m z obliczeń dotyczących powierzchni zabudowy oraz intensywności zabudowy.

Przed przystąpieniem do prac projektowych, zlecono szczegółową inwentaryzację zieleni znajdującej się na terenie przedmiotowej inwestycji. Realizacja zamierzenia budowlanego będzie wiązała się z wycinką jedynie drzew o małej średnicy pnia (drzew młodych) oraz drzew chorych i w złym stanie. Najcenniejsze okazy, w dobrym stanie, zostaną zachowane i zabezpieczone na czas realizacji inwestycji.

Wyniki inwentaryzacji oraz opis zagospodarowania zieleni istniejącej oraz projektowanej stanowi element Karty Informacyjnej Przedsięwzięcia.

Zgodnie z procedurą postępowania administracyjnego, Inwestor wystąpił do instytucji Gdańskie Wody sp. z o.o. o wydanie warunków przyłączeniowych do sieci kanalizacji deszczowej. Zgodnie z pismem Gdańskie Wody sp. z o.o. z dn. 09.12.2022 r., z uwagi na brak istniejącej ani też projektowanej sieci kanalizacji deszczowej w pasie drogowym ul. Grzybowej. Inwestor zobowiązany jest do zaprojektowania retencji w obrębie przedmiotowej inwestycji i uzgodnienia rozwiązań projektowych z Gdańskie Wody sp. z o.o. W związku z powyższym, realizacja przedmiotowej inwestycji nie będzie powodowała zalewania działek sąsiednich, ponieważ opad zostanie w całości zagospodarowany w granicach terenu Inwestora."

#### Odpowiedz na pismo nr 2 wniesione przez Panią M.K.

Inwestor wyjaśnił, że „Zgodnie z Kodeksem wykroczeń używanie pojazdów niszczących nawierzchnię drogi publicznej lub uszkodzanie innych elementów znajdujących się w pasie drogowym stanowi wykroczenie. W związku z powyższym, intencjonalne używanie pojazdów niszczących nawierzchnię drogi lub uszkodzanie innych elementów znajdujących się w pasie drogowym nie będzie miało miejsca. Ponadto, w przypadku nieintencjonalnego zaistnienia takiej sytuacji wszelkie uszkodzenia, także i mienia prywatnego, zostaną naprawione i/lub





*usunięte z tytułu ubezpieczenia OC Inwestora lub innego podmiotu odpowiedzialnego za wyrządzone szkody. W toku zobowiązań związanych z uzgodnieniami komunikacyjnymi z GZDiZ, Inwestor jest zobowiązany do zawarcia umowy porządkowej, w której określony zostaje zakres tranzytu ciężkiego po drodze publicznej do inwestycji oraz zakres czynności i obowiązków dla Inwestora, związanych z utrzymaniem należytego stanu drogi dojazdowej. Inwestor a także i Wykonawca zamierzenia budowlanego zobowiązani są przepisami prawa oraz umową porządkową do usuwania wszelkich zanieczyszczeń z powierzchni drogi publicznej, stanowiącej dojazd do budowy.*

*Parking dla samochodów ekip wykonawczych zostanie zorganizowany na terenie przedmiotowej inwestycji, tak jak i całe zaplecze budowy.*

*Zgodnie z pismem GZDiZ z dn. 30.03.2023 r., przedmiotowa nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, tj. ul. Grzybowej. Jednocześnie Organ informuje, iż w celu prawidłowego skomunikowania inwestycji będzie niezbędna regulacja polegająca na wydzieleniu geodezyjnym działek z nieruchomości przyległych, przeznaczonych na poszerzenie ul. Grzybowej, zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszego pisma GZDiZ, czego Inwestor ma świadomość."*

Odpowiedz na pismo nr 3, 4, 5, 6 wniesione przez Pana M.S. (pismo nr 3), Pana M.P. i Pani A.P. (pismo nr 4), Pana M.D. (pismo nr 5), Pana M.S. (pismo nr 6)

*Na ww. pisma Inwestor udzielił odpowiedzi o tej samej treści wyjaśniając, że „Zgodnie z pismem GZDiZ z dn. 30.03.2023 r., przedmiotowa nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, tj. ul. Grzybowej. Jednocześnie Organ informuje, iż w celu prawidłowego skomunikowania inwestycji będzie niezbędna regulacja polegająca na wydzieleniu geodezyjnym działek z nieruchomości przyległych, przeznaczonych na poszerzenie ul. Grzybowej, zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszego pisma GZDiZ, czego Inwestor ma świadomość.*

*Ponadto na dalszych etapach projektowych, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, konieczne będzie uzyskanie uzgodnienia obsługi komunikacyjnej, zgodnie z warunkami określonymi przez GZDiZ. Określenie warunków uzyskania uzgodnienia obsługi komunikacyjnej leży w kompetencji GZDiZ i stanowi element całkowicie odrębnego postępowania administracyjnego. Ponadto GZDiZ może zobowiązać Inwestora, poprzez umowę szesnastkową, do podjęcia szeregu czynności związanych z poprawą warunków obsługi komunikacyjnej przedmiotowej inwestycji, w tym do poszerzenia ul. Grzybowej, na co wskazuje pismo z dn. 30.03.2023 r.*

*Należy także nadmienić iż przedmiotowa inwestycja będzie miała charakter mieszkaniowy a Wydział Środowiska nie zgłosił uwag do Karty Informacyjnej Przedsięwzięcia w zakresie opisanych warunków obsługi komunikacyjnej i ruchu, jaki inwestycja będzie generować.*

*Zabudowa wskazana w Karcie Informacyjnej Przedsięwzięcia to zabudowa mieszkaniowa, jednorodzinna - zgodnie z zapisami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Gdańska i zgodnie z typem zabudowy na działkach sąsiednich. Zgodnie z definicją zawartą w Prawie budowlanym, zabudowa mieszkalna, jednorodzinna to zabudowa składająca się z budynków wolnostojących, bliźniaczych lub szeregowych z nie więcej niż dwoma, wydzielonymi lokalami mieszkalnymi. Ponadto, na przedmiotowym terenie nie obowiązuje Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego, w związku z czym,*



*Inwestor zobowiązany jest do uzyskania Warunków Zabudowy w drodze odrębnego postępowania administracyjnego. Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach nie jest równoznaczna z określeniem warunków zabudowy. W przypadku przedmiotowej inwestycji, stanowi informację o braku negatywnego wpływu inwestycji o charakterze mieszkaniowym, jednorodzinym na dany obszar pod względem środowiskowym.*

*Parametry zabudowy, w tym minimalne powierzchnie wydzielonych działek budowlanych, powierzchnia zabudowy oraz intensywność zabudowy są parametrami urbanistycznymi, określanymi przez Wydział Architektury i Urbanistyki Urzędu Miejskiego w Gdańsku poprzez Warunki Zabudowy. Są to parametry, które zostaną określone przez ww. organ po uzyskaniu decyzji o uwarunkowaniach środowiskowych przedmiotowej inwestycji w drodze odrębnego postępowania administracyjnego. Wskazane w Karcie Informacyjnej Przedsięwzięcia parametry zabudowy nie są równoznaczne z przyznaniem przez WUiA takowych parametrów i nie są równoznaczne z realizacją przedmiotowej inwestycji we wskazanej w KIP formie."*

Po zapoznaniu się ze wszystkimi ww. pismami, jakie wpłynęły w prowadzonym postępowaniu, tut. organ stwierdził, że dotyczą one głównie: sprzeciwu mieszkańców wobec niedostosowania parametrów technicznych drogi dojazdowej do planowanej inwestycji, uszkodzenia nawierzchni istniejącej już drogi oraz bezpieczeństwa osób przemieszczających się po przedmiotowej drodze w trakcie realizacji inwestycji oraz jej eksploatacji, utrzymania czystości drogi dojazdowej, lokalizacji placu budowy wraz z wyznaczonymi miejscami parkingowymi, powierzchni działek przeznaczonych pod zabudowę jednorodziną mając na uwadze wskaźnik jej zabudowy, ochrony drzew rosnących na terenie planowanego przedsięwzięcia, odprowadzania wód opadowych. Inwestor odniósł się do uwag składanych w tym zakresie – treść odpowiedzi została zawarta powyżej.

Odpowiadając na powyższe, tut. organ informuje co następuje:

- Zgodnie z art. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jedn. Dz.U. z 2022 r.; poz. 1963 ze zm.), z drogi gminnej, jak ze wszystkich pozostałych dróg publicznych mogą korzystać wszyscy. Uczestnicy ruchu drogowego są zobowiązani do przestrzegania przepisów o ruchu drogowym, co pozwala na bezpieczne korzystanie z dróg, a także unikanie wypadków czy kolizji. Ww. ustawa przewiduje także kontrolę uczestników ruchu drogowego, a za naruszenia przepisów ruchu drogowego nakładane są kary przez uprawnione organy.
- Ponadto jak wyjaśnił Inwestor „Zgodnie z pismem GZDiZ z dn. 30.03.2023 r. (...), przedmiotowa nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, tj. ul. Grzybowej.” Jednocześnie ww. Organ informuje, iż w celu prawidłowego skomunikowania inwestycji będzie niezbędna regulacja polegająca na wydzieleniu geodezyjnym działek z nieruchomości przyległych, przeznaczonych na poszerzenie ul. Grzybowej, zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszego pisma GZDiZ, czego Inwestor ma świadomość. Inwestor również wyjaśniał, że na dalszych etapach projektowych, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, konieczne będzie uzyskanie uzgodnienia obsługi komunikacyjnej, zgodnie z warunkami określonymi przez GZDiZ. Określenie warunków uzyskania uzgodnienia obsługi komunikacyjnej



leży w kompetencji GZDiZ i stanowi element całkowicie odrębnego postępowania administracyjnego. Ponadto GZDiZ może zobowiązać Inwestora, poprzez tzw. umowę „szesnastkową” (zgodnie z artykułem 16 ust. 1 Ustawy o drogach publicznych), do podjęcia szeregu czynności związanych z poprawą warunków obsługi komunikacyjnej przedmiotowej inwestycji, w tym do poszerzenia ul. Grzybowej, na co wskazuje pismo z dn. 30.03.2023 r.”

- Obsługa placu budowy musi być prowadzona jedynie drogami uzgodnionymi z Gdańskim Zarządem Dróg i Zieleni, do czego Inwestor został zobowiązany w niniejszej decyzji.
- Na etapie postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, organ prowadzący postępowanie nie posiada uprawnień do ustalenia wskaźników intensywności zabudowy, wielkości zabudowy czy powierzchni pojedynczej działki. Ustalenia te są dokonywane na etapie uzyskiwania decyzji o warunkach zabudowy, na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), przez organ architektoniczny – tu: Wydział Urbanistyki i Architektury Urzędu Miejskiego w Gdańsku.
- Jak wynika ze złożonych dokumentów, przewiduje się wycinkę wszystkich drzew zlokalizowanych na działkach Inwestora. Przed wycinką Inwestor wystąpi o zezwolenie na wycinkę zgodnie z ustawą o ochronie przyrody, w której zostaną wpisane warunki ich usunięcia.
- Z uwagi na brak kanalizacji deszczowej Inwestor zobowiązany jest do zagospodarowania wód opadowych w obrębie planowanej inwestycji. Inwestor zobowiązany jest do zaprojektowania retencji w obrębie przedmiotowej inwestycji i uzgodnienia rozwiązań projektowych z Gdańskie Wody Sp. z o.o.

Tut. organ obwieszczeniem z dnia 19 października 2023 r. zawiadomił strony o błędnie wskazanych w obwieszczeniu z dnia 18 sierpnia 2023 r. numerach działek objętych inwestycją, informując jednocześnie o prawidłowej lokalizacji przedsięwzięcia oraz o możliwości zapoznania się z dokumentami i złożenia ewentualnych uwag i wniosków (obwieszczenie zostało zamieszczone na tablicy ogłoszeń i BIP urzędu, tablicy ogłoszeń UG Żukowo oraz w pobliżu miejsca realizacji przedsięwzięcia).

W odpowiedzi na ww. obwieszczenie z dnia 19 października 2023 r., do tut. organu w dniu 25 października 2023 r. wpłynął e-mail Pana M.S. z zapytaniem „Czy to, że w obwieszczeniu pomylili się Państwo wypisując błędnie numery działek i na nowo złożyliście pismo przy ulicy Grzybowej oznacza że trzeba się do Was oddzielnie znowu odwołać czy wcześniejsze odwołanie jest wiążąca? oraz z następującymi uwagami: „ta inwestycja nie może być zrealizowana jeśli droga na całej długości ul. Grzybowej nie będzie poszerzona ponieważ jest bardzo wąska 3,5 m szerokości a tu chodzą piesi szczególnie dzieci rano i po południu do i z szkoły”.

W odpowiedzi na powyższą wiadomość, tut. organ w dniu 27 października 2023 r. wyjaśnił, że obwieszczenie z dnia 19 października 2023 r. dotyczy tego samego



postępowania, została jedynie skorygowana lokalizacja planowanej inwestycji a wniesione uwagi zostały przekazane do Wnioskodawcy inwestycji, natomiast odpowiedź na uwagi została przekazana Panu wraz z pismem z dnia 19 października 2023 r. Ponadto tut. organ wyjaśnił, że odwołanie o którym pisze Pan M.S. w e-mailu z dnia 25 października 2023 r. strony mogą wnieść od wydanej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dopiero po wydaniu ww. decyzji; postępowanie o wydanie ww. decyzji jest toku, przedmiotowa decyzja nie została jeszcze wydana.

W dniu 23 października 2023 r. (zarejestrowano 24.10.2023 r.) Pan M.Z wniósł o udostępnienie dokumentacji w sprawie przedmiotowej inwestycji wraz „z informacją o dojazdowej infrastrukturze drogowej do planowanej inwestycji”.

W odpowiedzi na powyższą wiadomość w dniu 27 października 2023 r. tut. organ przesłał dokumentację zebraną w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowej inwestycji.

W dniach od 7 listopada 2023 r. do 13 listopada 2023 r. do tut. organu wpłynęły pisma (e-maile) od mieszkańców regionu ul. Grzybowej. Wiadomości (e-maile) zawierały kopie pisma z dnia 5 listopada 2023 r. (wpływ 09.11.2023 r.) i były podpisane przez 33 osoby.

W przedmiotowym piśmie mieszkańcy rejonu ul. Grzybowej wnieśli o „odmowę zgody na realizację Przedsięwzięcia w wariantcie innym, niż obejmujący budowę budynków jednorodzinnych (bez wyodrębnionych w nich lokali mieszkalnych) przy przyjęciu wskaźnika wielkości zabudowy do powierzchni działki nie większej niż 25% oraz wielkości jednej działki nie mniejszej niż 800 metrów kwadratowych.” z m. in. z następującym uzasadnieniem:

„1. (...) Przedsięwzięcie w wariantcie proponowanym przez Inwestora w sposób istotnie negatywny będzie oddziaływało zarówno na środowisko, jak i na warunki życia ludzi już zamieszkujących przy ulicy Grzybowej i ulicy Żukowskiej w Gdańsku. Tylko tytułem przypomnienia należy wskazać na następujące aspekty, na które Przedsięwzięcie w wariantcie zgłoszonym przez Inwestora będzie oddziaływało negatywnie:

- (a) *obszar planowanego Przedsięwzięcia z dwóch stron otoczony jest lasem państwowym, a i na samym obszarze planowanego Przedsięwzięcia znajdują się drzewa (z których niektóre mogą być nawet kilkusetletnie); potencjalne zamierzenie budowlane na tym terenie powinno być zatem ograniczone w swej intensywności, w taki sposób aby nie zmienić walorów krajobrazowych tej enklawy;*
- (b) *średni obszar pojedynczych działek zabudowanych budynkami jednorodzinnymi zlokalizowanymi przy ul. Grzybowej i ul. Żukowskiej wynosi około 1000 metrów kwadratowych, a często przekracza znacznie tę wartość; wydzielenie działek pod zabudowę jednorodzinna o podobnej powierzchni nie zaburza walorów krajobrazowych, jaki mają tereny zlokalizowane przy ul. Grzybowej i ul. Żukowskiej w Gdańsku;*
- (c) *proste odniesienie ilości planowanych budynków w ramach Przedsięwzięcia do obszaru na którym mają być ono zlokalizowane wskazuje, że obszar każdej działki na której zlokalizowany ma być jeden budynek będzie wynosił poniżej 300 metrów kwadratowych; oznacza to intensywną zabudowę, która całkowicie zmieni krajobraz okolicy - zamiast luźno rozstawionych budynków jednorodzinnych, wpasowujących się w okoliczne pagórki*



- i lasy powstanie zwarta zabudowa właściwa dla terenów śródmiejskich;*
- (d) *zarówno istniejąca, jak i planowana infrastruktura komunikacyjna na tym obszarze nie jest w stanie obsłużyć takiego wzrostu (blisko pięciokrotnego) ruchu na ulicy Grzybowej i ulicy Żukowskiej; nie mają ona chodnika, a ich szerokość wystarcza jedynie na przejazd tylko jednego pojazdu w danym momencie;*
- (e) *rozmiar planowanego Przedsięwzięcia zwiększy też znacznie niebezpieczeństwo dla ruchu pieszego, który się odbywa jezdnią przeznaczoną dla ruchu pojazdów - z uwagi na brak wydzielonego chodnika; poszerzenie ulicy Grzybowej tylko częściowo mogłoby rozwiązać problemy wynikającego z tak bardzo zwiększonego ruchu z uwagi na fakt, że w takiej sytuacji „wąskim gardłem” stanie się ulica Bysewska. (...)*
- (...) 2. *Zdajemy sobie sprawę z tego, że definicja budynku jednorodzinnego obejmuje również zabudowę składającą się z budynków, w których wyodrębniono dwa lokale mieszkalne. Uważamy jednak, że w ramach badania oddziaływania Przedsięwzięcia na środowisko i warunki życia ludzi można taką możliwość wyłączyć.*
- (...) 3. *Z załącznika graficznego (...) wynika, że Inwestor dokona poszerzenia ulicy Grzybowej wyłącznie w okolicy wjazdu na obszar, na którym ma zostać zrealizowane Przedsięwzięcie.(...)Ma to się nijak do przepustowości ulicy Grzybowej i ulicy Żukowskiej oraz do innych parametrów technicznych.*
- (...) *Podkreślenia wymaga, że nie jesteśmy przeciwni wszelkiej zabudowie na obszarze objętym wnioskiem, jednak w naszej ocenie planowane na tym obszarze zamierzenie budowlane nie może wykraczać poza intensywność zabudowy już istniejącej na innych nieruchomościach położonych wzdłuż ulicy Grzybowej i ulicy Żukowskiej. Ma to znaczenie zarówno z punktu widzenia ochrony walorów krajobrazowych tej wyjątkowej okolicy, jak również ze względu na ograniczenia przepustowości infrastruktury komunikacyjnej (nawet przy uwzględnieniu możliwości jej potencjalnego zwiększenia w razie zwiększenia szerokości ulicy Grzybowej i ulicy Żukowskiej)."*

W dniu 10 listopada 2023 r. do tut. organu wpłynęło pismo z dnia 30 października 2023 r. Pana M.Z. (podpisane przez 48 osób i Przewodniczącą Rady Dzielniczy Kokoszki). W przedmiotowym piśmie mieszkańcy przy ul. Żukowskiej oraz ul. Grzybowej m. in. podkreślają, że infrastruktura drogowa tj. ul. Żukowska i ul. Grzybowa jest niedostosowana do realizacji planowanej inwestycji a „w późniejszym czasie również na zwiększony ruch wynikający z nagłego napływu nowych mieszkańców”.

Tut. organ pismem nr WŚ-I.6220.II.4p12.2023.PPC-MJ z dnia 13 grudnia 2023 r. przekazał Wnioskodawcy kopie ww. pism z uwagami z prośbą o ustosunkowanie się do wniesionych uwag. W dniu 3 stycznia 2024 r. do tut. organu wpłynęła odpowiedź Wnioskodawcy, zawierająca wyjaśnienia kwestii podniesionych w ww. pismach. Tut. organ pismem nr WŚ-I.6220.II.4p13.2023.PPC-MJ z dnia 11 stycznia 2024 r. przekazał kopie ww. wyjaśnień do wnoszących uwagi stron postępowania tj. mieszkańców ul. Grzybowej oraz ul. Żukowskiej.

Na wniesione uwagi Inwestor złożył zbiorczą odpowiedź następującej treści:  
*„Część I - odpowiedź na uwagi zawarte w piśmie z dnia 5 listopada 2023r (dalej jako Pismo 1)*



Inwestor w odniesieniu do zawartych w Piśmie 1 uwag mieszkańców wskazuje, że przedstawione tam stanowiska nie zostały poparte jakimikolwiek analizami, które uzasadniałyby formułowane w tym dokumencie tezy, jakoby planowana przez Spółkę inwestycja *budowa 73 budynków mieszkalnych, jednorodzinnych dwulokalowych oraz infrastruktury - zlokalizowanego na działkach o nr 557/1, 557/2, 557/3, 557/4, 557/5, 557/6, 557/7, 557/8 obr 024 m. Gdańsk* (dalej jako „Inwestycja”) „w sposób istotnie negatywny będzie oddziaływało na środowisko, jak i warunki życia ludzi zamieszkujących przy ul. Grzybowej i Żukowskiej w Gdańsku”.

Zważyć bowiem należy, że procedowanie w przedmiocie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia zawiera szereg wymogów nakazujących Inwestorowi przedłożenie określonych opracowań. Jednym z nich jest określony w art. 74 ust. 1 pkt 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 [dalej jako „Ustawa”] wymóg przedłożenia Karty informacyjnej przedsięwzięcia. Taki dokument został przez Inwestora przedstawiony do akt niniejszej sprawy - opracowanie autorstwa mgr inż. Krzysztofa Kluzy z firmy EKOSTRADA [dalej jako „Opracowanie KIP”].

W opracowaniu tym określono zgodnie z wymogami art. 62a Ustawy parametry inwestycji oraz jej wpływ na środowisko. Autorzy wniesionych uwag nie odnoszą się jednak merytorycznie do treści Opracowania KIP, jednocześnie formułując swoje stanowisko, które nie zostało poparte analizami.

Odnosząc się kolejno do skierowanych uwag:

*Ad 1) - stanowisko wobec punktów (a) - (c) Pisma 1*

Spółka podnosi, iż w toku dokonywania analizy na potrzeby Opracowania KIP nie stwierdzono negatywnego wpływu i oddziaływania Inwestycji na otaczające teren inwestycyjny tereny zielone, w tym tereny leśne.

Nie stwierdzono, aby w okresie eksploatacji Inwestycji negatywnie wpływała ona na emisji hałasu, drgań i wibracji na tereny sąsiednie, w tym tereny zielone i inne tereny zamieszkałe (vide strona 26 i 27 oraz Opracowania KIP). Wszelkie parametry emisyjne (zanieczyszczeń do powietrza, hałasu, drgania i wibracje) nie będą naruszały obowiązujących w tej materii wartości normatywnych, co wykazano w Opracowaniu KIP [vide strony 31- 46 Opracowania KIP). Nie stwierdzono także negatywnego wpływu emisji na tereny sąsiednie oraz wody

Zgodnie z opisem oraz dokumentacją Opracowania KIP obecnie teren inwestycyjny stanowi w przeważającej mierze nieużytki rolne otoczone od strony zachodniej budynkami gospodarczymi i mieszkalnymi gospodarstwa rolnego. Za tymi budynkami gospodarstwa rolnego zlokalizowane są natomiast budynki mieszkaniowe jednorodzinne jak i obiekty usługowe. Inwestycja polegająca na wzniesieniu budynków jednorodzinnych nie zmieni więc charakteru zabudowy danej okolicy, a same projektowane budynki jednorodzinne z uwagi na ich gabaryty nie wpłyną negatywnie na postrzeganie otaczającej przestrzeni, wkomponują się w charakter miejsca i nie zasłonią otaczającego inwestycję lekko pagórkowatego terenu porośniętego lasem.

W zakresie zaś poruszanej problematyki zadrzewienia znajdującego się na terenie objętym nowym planowanym zagospodarowaniem wskazać należy, że w Opracowaniu



KIP na podstawie pozyskanych opracowań dendrologicznych stwierdzono, iż drzewa porastające teren inwestycyjny znajdują się w słabej kondycji zdrowotnej, a niektóre z nich są drzewami obumarłymi (vide strona 20 Opracowania KIP). Przewidziany do wycinki drzewostan porastający niewielką powierzchnię terenu nowej zabudowy, po uzyskaniu osobnych stosownych wymaganych przepisami prawa zezwoleń w tym przedmiocie, ma być zgodnie z założeniami Inwestora zastąpiony nasadzeniami kompensacyjnymi w ilości 1:1. Nadto, jak wskazano w pkt 10.6.2 Opracowania KIP inwestycja nie będzie wpływać na faunę i florę tych terenów. W aneksie do Opracowania KIP wskazano, iż „teren przewidziany pod realizację inwestycji należy do siedlisk ubogich zarówno faunistycznie i bardzo ubogich florystycznie” z przedstawieniem tam szerokiej analizy i uzasadnienia tego stanowiska.

Mając to na uwadze nie istnieją realne i uzasadnione przesłanki do twierdzenia, iż Inwestycja naruszy czy to warunki środowiskowe czy to warunki zdrowia lub życia ludzi.

Jednocześnie stwierdzić należy, że powołane przez autorów pisma warunki dokonywana ocen Inwestycji odnoszą się do etapu i czynności przeprowadzenia oceny oddziaływania danej inwestycji na środowisko w zakresie opisanym w art. 62 Ustawy. Obecnie przedmiot niniejszego postępowania nie odnosi się do dokonywana takiej oceny, a przedłożone już do akt sprawy wymagane opinie uprawnionych organów wskazują, że w sprawie w ogóle nie występuje potrzeba przeprowadzenia procedury oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

Tym samym, podnoszone w Piśmie 1 kwestie niewykazanego przez autorów negatywnego wpływu inwestycji na walory krajobrazowe tudzież wpływu na zdrowie lub życie ludzi nie są przedmiotem rozważań w tym postępowaniu, zaś dokumentacja zawarta w aktach sprawy niezakwestionowana innymi merytorycznymi opracowaniami wskazuje, że planowana Inwestycja nie będzie miała negatywnego wpływu na środowisko, co jest istotą prowadzonego postępowania administracyjnego (vide wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie w sprawie sygnatura akt II SA/O1 718/17 „Postępowanie w sprawie środowiskowych uwarunkowań przedsięwzięcia nie jest postępowaniem mającym na celu udzielenie zezwolenia na lokalizację lub realizację inwestycji. Służy ono wyłącznie weryfikacji oddziaływania inwestycji kwalifikowanych, a więc takich, które powodują lub mogą powodować potencjalne niebezpieczeństwo dla środowiska”).

*Ad 2) - stanowisko wobec lit (d) - (e) oraz pkt 3 Pisma 1*

Kwestia dostępności drogowej terenu inwestycyjnego stanowi materię analizy i procedur, która regulują odrębne przepisy prawa.

Zgodne z zapisem art. 16 ustawy z dnia 21 marca 1985 r o drogach publicznych budowa lub przebudowa dróg publicznych spowodowana inwestycją niedrogową należy do Inwestora tego przedsięwzięcia, zaś szczegółowe warunki budowy lub przebudowy tych dróg, określa umowa między zarządcą drogi a Inwestorem inwestycji niedrogowej.

W odniesieniu do uwag autorów Pisma 1 wskazać należy, że uprawniony zarządca drogi tj. Gdański Zarząd Dróg i Zieleni w przedłożonym dokumencie z dnia 30 marca 2023r znak GZDiZ.ZR.6210.22.2.2023.PJ wskazał, iż teren inwestycyjny posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej - ul. Grzybowej. Tym samym potwierdzono,



iż obsługa komunikacyjna zamierzenia inwestycyjnego jest prawnie dopuszczalna wskazaną drogą publiczną.

Jednocześnie zarządca drogi zasygnalizował, że w celu prawidłowego skomunikowania tego terenu niezbędne będzie wydzielenie geodezyjne działek z nieruchomości przyległych pod poszerzenie drogi publicznej. Nie jest to więc stanowisko i twierdzenie Inwestora, które autorzy Pisma 1 opisują jako „niepoważne”, lecz opinia uprawnionego podmiotu, jakim jest zarządca danej drogi.

Trudno się także zgodzić z poglądem lokalnej społeczności, jakoby plany przebudowy drogi były iluzoryczne. Wszak autorzy pisma zapewne nie formułują takiej tezy pod względem obowiązujących przepisów prawa, w tym powołanych już regulacji dotyczących zobowiązań inwestycyjnych, jakie ustawodawca nałożył na inwestorów infrastruktury drogowej, na podstawie umowy zawartej w trybie art. 16 ustawy o drogach publicznych, jak i nierzadko spotykanego połączenia obowiązków z takiej umowy wynikających z prowadzeniem budowy/przebudowy dróg publicznych w oparciu o wydane decyzje administracyjne na realizację inwestycji celu publicznego budowy dróg publicznych.

Z całą mocą podkreślić jednak należy, że zakres prac dostosowawczych powiązania komunikacyjnego terenu planowanej inwestycji z drogą publiczną oraz zakres ewentualnej przebudowy drogi publicznej jest materia wymagająca przeprowadzenia stosownych analiz i konsultacji zgodne z obowiązującymi w tej materii zarządzeniami Prezydenta Miasta Gdańska., a następnie zawiązania przewidzianej w cytowanej już powyżej art. 16 *ustawy o drogach publicznych* umowie drogowej pomiędzy Inwestorem inwestycji drogowej a zarządcą drogi. W efekcie, to zarządca drogi publicznej określa konieczne do zrealizowania prace niezbędne do powiązania infrastruktury drogowej z planowaną do realizacji inwestycją drogową, w takim zakresie jej przebudowy lub rozbudowy, aby skompensować wpływ nowej inwestycji na użytkowanie owych ciągów komunikacyjnych

Spółka pragnie także podnieść, że zgodne z art. 20 pkt. 12 ustawy o drogach publicznych do zarządcy drogi należy między innymi przeciwdziałanie niszczeniu dróg przez ich użytkowników. W tym też zakresie zarządcy dróg niezależnie od zapisów wprowadzanych w umowach zawieranych na podstawie art. 16 ustawy o drogach publicznych zobowiązują inwestorów do podpisania osobnych umów na tak zwaną „ochronę drogi”, w ramach której określa się trasy poruszania się w toku procesu inwestycyjnego pojazdami budowy wraz z zasadami wydawania identyfikatorów uprawniających do przejazdu po danej trasie pojazdów o parametrach innych niż dopuszczone oznakowaniem danej drogi publicznej, obowiązki usuwania zanieczyszczeń tych dróg spowodowanych ruchem pojazdów budowy, a także odpowiedzialność Inwestora za ewentualne szkody wyrządzone w infrastrukturze drogowej podczas prowadzenia prac budowlanych z obowiązkiem ich usunięcia oraz z zabezpieczeniem prawnym pokrycia kosztów takich prac naprawczych.

Tym samym w każdym procesie inwestycyjnym problematyka rozwoju (budowy/przebudowy) dróg publicznych spowodowana oddziaływaniem planowanej nowej inwestycji drogowej, jak również zasady korzystania z infrastruktury dróg publicznych, w tym poruszania się po niej okresowo pojazdów nienormatywnych





regulują obowiązujące przepisy prawa oraz wymagane przez zarządcę drogi umowy.

Nie można także zapominać, że każdy właściciel terenu jest uprawniony do korzystania z przysługującego mu prawa własności nieruchomości w zakresie zgodnym z obowiązującymi przepisami prawa. Jakikolwiek Inwestor posiadający tytuł do danego terenu przy dopełnieniu powyżej wskazanych wymogów procesu inwestycyjnego nie może być ograniczany w zakresie zainwestowania nieruchomości (art. 64 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej) przez wzgląd na obawy lokalnej społeczności co do wzmożenia ruchu kołowego na ogólnodostępnych drogach publicznych.

*Ad 3) - odniesienie się do punktu 2 Pisma 1*

Inwestor wskazuje, że autorzy Pisma 1 w sposób nieprawidłowy odczytują mapę dołączoną do Repliki Inwestora. W żadnym z planowanych do realizacji budynków jednorodzinnych nie zaplanowano realizacji trzech lokali mieszkalnych. Spółka ściśle przestrzega obowiązujących przepisów prawa, w tym treści art. 2 ust. 1c ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali przewidującego, iż w domu jednorodzinnym można wyodrębnić maksymalnie dwa lokale mieszkalne. Z załączonej mapy nie można wywieść prezentowanych przez autorów Pisma 1 wniosków, jakoby Inwestor planował wyodrębnić w zabudowie jednorodzinnej po trzy lokale mieszkalne. Autorzy Pisma 1 nie uzasadniają w jakikolwiek sposób takiego twierdzenia. Inwestor zwraca uwagę, że przyjęte formy zabudowy, w tym zabudowa szeregowa determinują określone oznaczonego układu wejść do budynków (w tym wejść do przestrzeni wspólnych korytarzy prowadzących do osobnych lokali), z których każdy zawiera ilość lokali zgodnych z obowiązującymi i powyżej przedstawionymi przepisami prawa.

**Część II** *Odpowiedź na uwagi zawarte w piśmie z dnia 30 października 2023r [dalej jako Pismo 2)*

Spółka PRONEKO Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością podnosi, że analiza Pisma 2 prowadzi do wniosku, iż obawy jego autorów sprowadzają się do problematyki powiązania planowanej inwestycji w zakresie dostępu komunikacyjnego i korzystania w przyszłości przez użytkowników nowej zabudowy z infrastruktury drogi publicznej ul. Żukowskiej i Grzybowej w jej obecnym kształcie zagospodarowania.

W odniesieniu do powyższego Inwestor wskazuje, że podniesione zastrzeżenia nie uwzględniają szeregu regulacji prawych towarzyszących procesowi inwestycyjnemu, który związany jest z określeniem dostępu planowanej inwestycji do drogi publicznej oraz określenia wpływu realizacji danej inwestycji na korzystanie z dróg publicznych.

Ponieważ problematyka ta została już szeroko omówiona w Części I pkt ad 3) niniejszego pisma, Spółka w tym zakresie odwołuje się do podniesionych już tam argumentów i przywołanych przepisów prawa na ich poparcie.

Materia skomunikowania terenu inwestycyjnego stanowi przedmiot odrębnych procedur i postępowań administracyjnych opartych między innymi o przepisy ustawy o drogach publicznych, nie zaś wprost przedmiot postępowania w sprawie wydania decyzji środowiskowej

Także wprowadzone występującym oznakowaniem drogowym ograniczenia w ruchu po drodze publicznej pojazdów o określonej masie nie stanowią przeszkód w realizacji procesu inwestycyjnego, albowiem zarządca drogi stosownie do przepisów ustawy o drogach publicznych oraz rozporządzeń wydanych na jej podstawie może wydać



odpłatnie zezwolenia na przejazdy pojazdów ponadnormatywnych na określonym odcinku drogi publicznej. Jak już powyżej wskazano przy realizacji procesów inwestycyjnych w Gdańsku zarządca drogi poza zawarciem umowy w trybie art. 16 ustawy do dróg publicznych zawiera także z Inwestorem osobną umowę na ochronę drogi regulującą zasady przejazdów pojazdami budowy oraz odpowiedzialność Inwestora za porządkowania oraz naprawy ewentualnych uszkodzeń dróg publicznych spowodowanych przekładami pojazdów budowy.

Mając powyższe na uwadze wskazywane w Piśmie 2 argumenty nie mają wpływu na możliwość relacji inwestycji z przedkładanym niniejszym postępowaniu kształcie i zakresie."

Po zapoznaniu się z wnioskiem mieszkańców z dnia 5 listopada 2023 r. o „*odmowę zgody na realizację Przedsięwzięcia w wariantcie innym, niż obejmujący budowę budynków jednorodzinnych (bez wyodrębnionych w nich lokali mieszkalnych) przy przyjęciu wskaźnika wielkości zabudowy do powierzchni działki nie większej niż 25% oraz wielkości jednej działki nie mniejszej niż 800 metrów kwadratowych.*” wraz z uzasadnieniem wniosku oraz uwagami mieszkańców z dnia 30 października 2023 r. tut. organ informuje co następuje:

- decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach [dalej: DoŚU] nie jest decyzją uznaniową. Przypadki, w których organ odmawia wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach określone są w art. 81 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.) W przypadku wnioskowanej inwestycji nie zachodzą ww. przesłanki.
- Sama decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach nie stanowi zgody na realizację inwestycji, określa ona jedynie warunki, które muszą być spełnione, jeżeli dojdzie do realizacji inwestycji. DoŚU stanowi załącznik do wniosków o wydanie decyzji następczych, m.in. decyzji o warunkach zabudowy.
- Zgodnie z przepisami 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, przed wydaniem decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach organ występuje o opinię do innych organów (tu: Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska, Organ Państwowej Inspekcji Sanitarnej, Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie) co do konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko i jego zakresu. Ww. organy w wydanych opiniach wskazują na konieczność uwzględniania w DoŚU, warunków własnych dotyczących etapu realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia, oraz warunków koniecznych do uwzględnieniu na etapie projektu budowlanego określonych w ww. opiniach. Dla wnioskowanego przedsięwzięcia, zarówno tut. organ jak i organy opiniujące (RDOŚ, PPIS i WP) nie stwierdziły konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Jednakże, aby ograniczyć uciążliwości dla środowiska i ludzi, związane z realizacją inwestycji, ww. organy w wydanych przez siebie opiniach wskazały na konieczność określenia w decyzji środowiskowej warunków jego realizacji



i eksploatacji. Tut. organ uwzględnił powyższe w niniejszej decyzji, a także nałożył własne warunki konieczne do spełnienia na etapie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia, które w maksymalnym stopniu ograniczą wpływ inwestycji na środowisko, w tym uciążliwości dla okolicznych mieszkańców.

- W sprawie drogi dojazdowej do terenu inwestycji (drogi publicznej) oraz wskaźników intensywności i wielkości zabudowy nieruchomości – tut. organ ustosunkował się na str. 10-11 przedmiotowej decyzji.

Zgodnie z przedłożoną kartą informacyjną, przedmiotowa inwestycja polegać będzie na budowie 73 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dwulokalowych (146 lokali mieszkalnych), w tym: 42 budynków w 14 zespołach zabudowy szeregowej, 24 budynków w 12 zespołach zabudowy bliźniaczej oraz 7 budynków wolnostojących. budowa murów oporowych, schodów terenowych, skarp, ogrodów deszczowych, kanalizacji deszczowej, ogrodzenia panelowego, utwardzenie ciągów pieszo-jezdnych oraz pieszych, a także wyznaczenie miejsc gromadzenia odpadów stałych.

Projektowana zabudowa:

- 14 zespołów zabudowy szeregowej, składających się z 3 budynków mieszkalnych, jednorodzinnych, dwulokalowych (razem 42 budynki). Będą to budynki o dwóch kondygnacjach nadziemnych, jednej kondygnacji podziemnej mieszczącej się w obrysie kondygnacji nadziemnych, przykryte zielonym dachem stromym, dwuspadowym. Na kondygnacji podziemnej każdego zespołu zlokalizowano garaż z 4 miejscami postojowymi, powierzchnia zabudowy zespołu zabudowy: 244,80 m<sup>2</sup>, powierzchnia całkowita zespołu zabudowy: 489,60 m<sup>2</sup>, wymiary zespołu zabudowy: 19,20 x 12,75 m, wysokość zespołu zabudowy: 9,98 m;
- 12 zespołów zabudowy bliźniaczej, składających się z 2 budynków mieszkalnych, jednorodzinnych, dwulokalowych (razem 24 budynki). Będą to budynki o dwóch kondygnacjach nadziemnych, jednej kondygnacji podziemnej mieszczącej się w obrysie kondygnacji nadziemnych, przykryte zielonym dachem stromym, dwuspadowym. Na kondygnacji podziemnej każdego zespołu zlokalizowano garaż z 4 miejscami postojowymi, powierzchnia zabudowy zespołu zabudowy: 164,48 m<sup>2</sup>, powierzchnia całkowita zespołu zabudowy: 328,95 m<sup>2</sup>, wymiary zespołu zabudowy: 12,90 x 12,75 m; wysokość zespołu zabudowy: 9,98 m;
- 7 wolnostojących budynków mieszkalnych, jednorodzinnych, dwulokalowych. Będą to budynki o dwóch kondygnacjach nadziemnych, budynki przykryte zielonym dachem stromym, dwuspadowym. Na parterze każdego z budynków zlokalizowano dwa niezależne garaże z 1 miejscem postojowym każdy, powierzchnia zabudowy budynku: 165,79 m<sup>2</sup>, powierzchnia całkowita budynku: 304,70 m<sup>2</sup>, wymiary budynku: 12,90 x 12,75 m, wysokość budynku: 9,98 m.

Całkowita powierzchnia ulegająca przekształceniu, obejmująca powierzchnie utwardzone, infrastrukturę towarzyszącą i przekształcenia powierzchni zielonych będzie wynosić ok. 2,79 ha.



Łączna powierzchnia naziemnych i podziemnych miejsc parkingowych wraz z wewnętrznym układem drogowym, będzie wynosić ok. 1,02 ha.

W skład infrastruktury technicznej towarzyszącej zabudowie będą wchodzić:

- garaże i parkingi na potrzeby planowanej zabudowy (w kondygnacjach podziemnych oraz w postaci terenowych miejsc parkingowych);
- wjazd na teren inwestycji (od ul. Grzybowej);
- drogi wewnętrzne i ciągi pieszo-jezdne, dojścia i dojazdy do budynków;
- mury oporowe, skarpy;
- zewnętrzne instalacje oraz przyłącza wodociągowe, kanalizacji sanitarnej oraz elektroenergetyczne i teletechniczne;
- kanalizacja deszczowa;
- ogrody deszczowe oraz tereny zielone;
- indywidualna instalacja grzewcza.

Infrastruktura towarzysząca będzie posiadała następujące cechy:

- miejsca postojowe zostaną zlokalizowane w budynkach (118 miejsc postojowych), w 26 garażach podziemnych, 4-stanowiskowych oraz 14 nadziemnych, 1-stanowiskowych. Ponadto projektuje się 174 miejsca postojowe naziemne, wzdłuż projektowanych, wewnętrznych ciągów pieszo-jezdnych. Miejsca postojowe naziemne zostaną wykonane z kostki betonowej, farmerskiej (kostka o wymiarach 17 x 17 cm z 3 cm fugą), fugi wysypane żwirem, co zapewni filtrację wód deszczowych i obniży współczynnik spływu z powierzchni parkingów;
- wjazdy do garaży, zarówno tych zlokalizowanych na kondygnacjach podziemnych jak i nadziemnych zlokalizowane będą na elewacjach frontowych budynków, zjazdy zostaną wykonane z kostki betonowej;
- planuje się wjazd na teren inwestycji od ul. Grzybowej, wjazd wykonany zostanie w obrębie działki nr 557/7- wydzielenie części działek nr 557/1, 557/7 oraz 557/8 pod poszerzenie pasa drogowego ulicy Grzybowej;
- planuje się budowę dróg o łącznej długości ok. 0,82 km, w tym drogi wewnętrzne o łącznej długości ok. 0,73 km oraz drogi publiczne o łącznej długości 0,09 km, układ komunikacyjny wewnętrzny to ciągi pieszo-jezdne o szerokości 5,0 m oraz utwardzone powierzchnie ciągów wykonane z kostki betonowej;
- projektuje się chodniki o szerokości 1,5 m, pomiędzy wejściami do budynków, a wewnętrznym układem ciągów pieszo-jezdnych, utwardzenie zostanie wykonane z kostki betonowej, a schody na ciągach pieszych betonowe, prefabrykowane, schody zostaną zabezpieczone poręczami  $h = 0,9$  m, stalowymi, malowanymi proszkowo, skręcanymi na budowie;
- sieci oraz przyłącza kanalizacji sanitarnej stanowią przedmiot odrębnego opracowania i będą objęte przedmiotem osobnego zgłoszenia robót budowlanych;
- planuje się budowę kanalizacji deszczowej obejmującej kanały grawitacyjne oraz rurociągi tłoczne od pompowni do ogrodów deszczowych, projektuje się budowę 33 pompowni;
- projektuje się 7 szczelnych ogrodów deszczowych z roślinnością hydrofitową, przeznaczonych do zagospodarowania wód opadowych z ciągów pieszo-jezdnych



i części naziemnych miejsc postojowych oraz 40 szczelnych ogrodów deszczowych z roślinnością hydrofitową, zlokalizowanych przy projektowanych budynkach odbierających wody opadowe z ciągów pieszych (chodników przed budynkami), utwardzonych miejsc gromadzenia odpadów stałych, zjazdów do garaży, części naziemnych miejsc postojowych oraz hal garażowych, wody opadowe z dachów zretencjonowane zostaną w projektowanych warstwach dachów zielonych;

- projektuje się indywidualne zaopatrzenie w energię cieplną z powietrznych pomp ciepła, zlokalizowanych przy projektowanych budynkach.

Budynki zostały zaprojektowane w następującej technologii:

- ściany kondygnacji podziemnych: murowane z bloczków betonowych lokalnie trzpienie i słupy żelbetowe;
- stropy: żelbetowe, monolityczne;
- ściany kondygnacji nadziemnych: murowane z pustaków silikatowych i/lub gazobetonowych, lokalnie trzpienie i słupy żelbetowe;
- dach: prefabrykowane dźwigary drewniane;
- ściany działowe: murowane z pustaków silikatowych oraz z płyt gipsowo-kartonowych;

Na zewnętrznych powierzchniach ścian kondygnacji podziemnych, w tym garaży podziemnych, zostaną wykonane izolacje pionowe i poziome z mas bitumicznych. Na kondygnacjach podziemnych zlokalizowane będą hale garażowe oraz pomieszczenia komórek lokatorskich. Na kondygnacjach nadziemnych zlokalizowane będą lokale mieszkalne, oraz garaże w budynkach wolnostojących.

Projektowane budynki zostaną posadowione na ławach fundamentowych.

Budynki będą wyposażone w instalacje sanitarną (wodno-kanalizacyjną, centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej) oraz elektryczną i teletechniczną (oświetleniową i gniazdkową, tv, internetową, domofonową oraz odgromową). Instalacje wewnętrzne będą podłączone do miejskich sieci poprzez przyłącza. Wentylacja bytowa w budynku – grawitacyjna z nawiewnikami. W garażach mechaniczna, wyciągowa, napływ powietrza do hali garażowej poprzez bramę wjazdową. Centrale wentylacyjne zamontowane w przestrzeni podsufitowej hal garażowych, wyposażone w specjalne filtry kasetowe. Wyloty powietrza z wentylacji – nad dachami budynków.

Na etapie realizacji planuje się wycinkę istniejących drzew i krzewów kolidujących z projektowaną inwestycją oraz wykonanie nasadzenia drzew.

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 18 sierpnia 2023 r. WŚ-I.6220.II.4R.2023.PPC wystąpił o opinię do Regionalnego



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

W odpowiedzi na powyższe, RDOŚ pismem nr RDOŚ-Gd-WOO.4220.584.2023.ES.1 z dnia 11 września 2023 r. wezwał do złożenia wyjaśnień w zakresie weryfikacji numerów działek ewidencyjnych i jednoznacznego wskazania terenu lokalizacji planowanej inwestycji. Tut. organ pismem nr WŚ-I.6220.II.4p9.2023.PPC z dnia 27 września 2023 r. wezwał Wnioskodawcę do złożenia uzupełnień/wyjaśnień w zakresie lokalizacji inwestycji. Uzupełnienie wpłynęło w dniu 11 października 2023 r. Tut. organ pismem nr WŚ-I.6220.II.4p11.2023.PPC z dnia 19 października 2023 r. przekazał wniesione uzupełnienie do RDOŚ, PPIS i WP. Wnioskodawca w dniu 23 października 2023 r. złożył dodatkowe uzupełnienie, będące odpowiedzią na ww. wezwanie RDOŚ. Tut. organ pismem nr WŚ-I.6220.II.4p11.2023.PPC z dnia 25 października 2023 r. przekazał wniesione dodatkowe uzupełnienia do RDOŚ, PPIS i WP.

RDOŚ postanowieniem nr RDOŚ-Gd-WOO.4220.584.2023.ES.2 z dnia 20 listopada 2023 r. wyraził opinię o braku konieczności przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko oraz wskazał na konieczność określenia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach warunków dotyczących ochrony środowiska, na etapie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia. Ww. warunki zostały uwzględnione w niniejszej decyzji.

WP w opinii nr GD.ZZŚ.3.4901.349.1.2023.KK z dnia 25 września 2023 r. nie stwierdziły potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania ww. przedsięwzięcia na środowisko i wskazały na konieczność uwzględnienia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach warunków i wymagań określonych w ww. opinii. Po zapoznaniu się z uzupełnieniami Wnioskodawcy, WP w piśmie nr GD.ZZŚ.3.4901.349.2.2023.KK z 28 marca 2024 r. poinformowały, że po przeanalizowaniu ww. dokumentu przekazane informacje nie stanowią nowych, istotnych okoliczności wymagających ponownego rozpatrzenia sprawy i pozostają bez wpływu na stan jednolitych części wód oraz realizację celów środowiskowych określonych dla nich w Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły, przyjętym Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 4 listopada 2022 r. (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 300). Realizacja i eksploatacja planowanego zamierzenia w celu ograniczenia wpływu inwestycji na wody powierzchniowe i podziemne powinna uwzględniać warunki/działania konieczne do podjęcia, określone w opinii Dyrektora Zarządu Zlewni w Gdańsku, nr GD.ZZŚ.3.4901.349.1.2023.KK z dnia 25 września 2023 r. Tut. organ uwzględnił ww. warunki w niniejszej decyzji.

PPIS pismem nr SZNS.9022.4.34.2023.KB.1 z dnia 1 września 2023 r. wyraził stanowisko, że dla wnioskowanego przedsięwzięcia nie zachodzi potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Po zapoznaniu się z uzupełnieniami Wnioskodawcy, PPIS w piśmie nr SZNS.9022.4.34.2023.KB.2. z dnia 6 listopada 2023 r. poinformował, że stanowisko co do braku konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia zostało przedstawione w opinii nr SZNS.9022.4.34.2023.KB.1 z dnia 1 września 2023 r.



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

- Planowane przedsięwzięcie polegające na „**Budowie 73 budynków mieszkalnych, jednorodzinnych, dwulokalowych oraz infrastruktury**” jest kwalifikowane zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 z późn. zm.) jako:
  - a. § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b) tir. 2 - „*zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 2 ha na obszarach innych niż wymienione w tiret pierwsze*” czyli poza terenami objętymi formami ochrony przyrody i ich otulinami,
  - b. § 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 działkach nr 557/1, 557/2, 557/3, 557/4, 557/5, 557/6, 557/7, 557/8 obręb 024, miasto Gdańsk.
- Sąsiedztwo inwestycji stanowi: od wschodu oraz południa obszar leśny, bez zabudowy, tereny podlegające ochronie akustycznej to: od zachodu – w odległości ok. 4,1 m od granicy terenu planowanej inwestycji budynek jednorodzinny, od północy – w odległości ok. 17,7 m budynek jednorodzinny.
- Obecnie w centralnej części terenu planowanej inwestycji znajduje się jednokondygnacyjny budynek mieszkalny o powierzchni zabudowy 102 m<sup>2</sup> i jednokondygnacyjny budynek gospodarski o powierzchni zabudowy 56 m<sup>2</sup> - przewidziane do rozbiórki oraz napowietrzna linia elektroenergetyczna niskiego napięcia przebiegająca przez teren inwestycji - przewidziana do częściowej rozbiórki. Grunty w obszarze objętym wnioskiem zostały zaklasyfikowane jako: Br - grunty rolne, zabudowane; RVI - grunty orne; PsV - pastwiska trwałe. W związku z projektowanym przedsięwzięciem, planowane jest wyłączenie przedmiotowego terenu z produkcji rolnej.
- Na etapie opracowania koncepcji inwestycji analizowano możliwe warianty realizacji inwestycji w tym: wykonania dachów stromych, ścian zewnętrznych oraz



zagospodarowania wód opadowych. Wariant I (realizacyjny) polegający na zastosowaniu dachów stromych z zastosowaniem systemu zielonego dachu, zastosowaniu 18 cm styropianu elewacyjnego o współczynniku przewodzenia ciepła 0,032 W/mK oraz zastosowaniu rozproszonego systemu niecek terenowych i ogrodów deszczowych wyposażonych w roślinność hydrofitową, przy zastosowaniu otwartego systemu kanalizacji deszczowej. Wariant II (alternatywny) polegający na zastosowaniu dachów stromych, wykończonych blacho-dachówką, zastosowanie 20 cm styropianu elewacyjnego o współczynniku przewodzenia ciepła 0,040 W/mK oraz realizacji dużego zbiornika retencyjnego, przy zastosowaniu zamkniętego systemu kanalizacji deszczowej. Zrezygnowano z wariantu II ze względu a fakt, że wariant I (wybrany do realizacji) zapewnia warunki sprzyjające zdolności retencyjnej projektowanych zielonych dachów. Natomiast wybór wariantu I pod względem zagospodarowania wód opadowych w postaci rozproszonego systemu niecek terenowych i ogrodów deszczowych z kanalizacją otwartą jest rozwiązaniem mniej ingerującym w środowisko, ponieważ zapewnia możliwość retencji opadu w miejscu jego powstawania.

- Prognozowane oddziaływanie przedsięwzięcia występujące głównie na etapie realizacji będzie miało charakter krótkotrwały, nieciągły. Na etapie eksploatacji, inwestycja będzie powodować: emisję ścieków, zanieczyszczeń do powietrza (z procesu spalania paliw w silnikach samochodów), hałasu, wytwarzanie odpadów.
- Etap budowy będzie związany z emisją pyłów i gazów do powietrza. Źródłem emisji zanieczyszczeń do powietrza będą samochody dowożące pracowników, pojazdy dowożące materiał, pojazdy specjalistyczne (koparko - ładowarka, dźwig), oraz sprzęt wykorzystywany na etapie realizacji (piła spalinowa, agregaty prądotwórcze, spawarki). Oddziaływanie to będzie miało charakter przejściowy i krótkotrwały, przemijający po zakończeniu budowy. Odpowiednia organizacja fazy budowy pozwoli zminimalizować oddziaływania wynikające z emisji do powietrza.
- Jedynym źródłem powstawania zanieczyszczeń do powietrza w trakcie eksploatacji przedsięwzięcia będą pojazdy, które będą poruszać się po drogach wewnętrznych oraz parkingach. Na podstawie przeprowadzonych analiz stwierdzono brak przekroczeń wartości dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń w powietrzu.
- Emitowany hałas będzie miał charakter nieciągły, jego natężenie będzie podlegać zmianom w poszczególnych etapach budowy, w zależności od przebiegu prac i udziału poszczególnych maszyn i urządzeń budowlanych w trakcie realizacji przedsięwzięcia. Prace prowadzone będą w porze dziennej, co pozwoli na ograniczenie uciążliwości akustycznej placu budowy w porze nocnej. Uciążliwość ta będzie miała charakter tymczasowy, typowy dla prac budowlanych, dotyczyć będzie jedynie czasu realizacji inwestycji i ustąpi wraz z zakończeniem prac.
- Na terenie przedsięwzięcia w fazie eksploatacji wystąpią następujące źródła emisji hałasu: komunikacyjny generowany przez pojazdy poruszające się po drogach dojazdowych, wewnętrznych oraz parkingach oraz hałas pochodzący ze źródeł stacjonarnych związany z pracą instalacji wentylacji. Realizacja zamierzenia inwestycyjnego, zgodnie z przedstawionymi obliczeniami, nie spowoduje znaczącego oddziaływania na klimat akustyczny w sąsiedztwie inwestycji, nie będzie





stanowiąc zagrożenia dla najbliższej położonych terenów chronionych akustycznie i nie będzie oddziaływać na zdrowie ludzi.

- Emisja wibracji na etapie realizacji inwestycji będzie występować w trakcie wykonywania wykopów pod fundamenty oraz garaży podziemnych budynków. Z uwagi na krótkotrwały charakter prac nie powinna stanowić uciążliwości dla mieszkańców najbliższej zabudowy mieszkaniowej.
- Eksploatacja inwestycji nie będzie generować emisji drgań/ wibracji.
- Emisja ścieków bytowych w trakcie realizacji inwestycji nie spowoduje zanieczyszczenia środowiska gruntowo - wodnego. Ścieki będą gromadzone będą w szczelnych zbiornikach bezodpływowych, których zawartość będzie usuwana przez uprawnione podmioty a następnie transportowana do najbliższej oczyszczalni ścieków.
- Wytworzone ścieki bytowe w trakcie eksploatacji inwestycji odprowadzane będą systemem miejskiej kanalizacji sanitarnej.
- W związku z faktem, iż teren w sąsiedztwie przedsięwzięcia jest intensywnie zabudowywany budynkami mieszkalnymi, przewiduje się skumulowane oddziaływanie przedsięwzięciami na etapie jego realizacji. Oddziaływania skumulowane mogą wystąpić w zakresie wzrostu poziomu hałasu i wibracji, zwiększenia emisji pyłów do powietrza, wzrostu emisji zanieczyszczeń do wód powierzchniowych i podziemnych, niemniej jednak będą miały charakter tymczasowy. W fazie eksploatacji inwestycja polegająca na wykorzystaniu budynków wielorodzinnych bez usług uciążliwych nie imituje istotnych oddziaływań takich, które kumulując się z innymi inwestycjami powodowałyby wpływ na środowisko. sąsiedztwie inwestycji teren jest zabudowany. Analiza dotycząca eksploatacji infrastruktury drogowo/parkingowej wykazała niskie wyniki stężenia zanieczyszczeń do powietrza jak również niskie immisje hałasu. Realizacja nowych zespołów obiektów mieszkaniowych nie będzie związana z powstaniem znaczących źródeł komunikacyjnych i instalacyjnych w otoczeniu istniejących już obiektów, tym samym nie ma przesłanek, które wskazywałyby na przyczynienie się do znaczącego wzrostu uciążliwości.
- Na etapie eksploatacji, wody opadowe i roztopowe z ciągów pieszo-jezdnych oraz części naziemnych miejsc postojowych odprowadzane będą grawitacyjnie bezpośrednio do 7 szczelnych ogrodów deszczowych z roślinnością hydrofitową, zlokalizowanych przy ciągach pieszo-jezdnych. Z ciągów pieszych (chodników przed budynkami), utwardzonych miejsc gromadzenia odpadów stałych, zjazdów do garaży, części naziemnych miejsc postojowych oraz hal garażowych wody opadowe zostaną odprowadzone poprzez odwodnienia liniowe i systemy kanalizacji deszczowej, wyposażone w pompownie, do 40 szczelnych ogrodów deszczowych z roślinnością hydrofitową, zlokalizowanych przy projektowanych budynkach. Wody opadowe przez wprowadzeniem do ogrodów deszczowych zostaną podczyszczone w studni z osadnikiem oraz matą sorbetową. Wody opadowe z dachów zretencjonowane zostaną w warstwach dachów zielonych, woda zostanie częściowo odparowana, a częściowo wykorzystana przez rośliny porastające dachy, rury



spustowe projektuje się jako przelewy awaryjne, w przypadku maksymalnego wykorzystania potencjału retencyjnego dachów.

- Zgodnie z załączoną do KIP, treścią dokumentacji badań podłoża gruntowego (wrzesień 2022 r.) stwierdzono, że warunki gruntowo-wodne na terenie planowanego przedsięwzięcia są korzystne dla posadowienie bezpośredniego. Głębokość wykopów pod fundamenty budynków sięgać będzie do 4 m p.p.t. W trakcie robót ziemnych zastosowane zostaną ścianki szczelne w wykopach, które zabezpieczą przed napływem wód podziemnych, a także ograniczą występowanie leja depresji do granic działek inwestycyjnych. Inwestor nie przewiduje konieczności odwadniania wykopów. Projektowane budynki planuje się posadowić bezpośrednio na ławach fundamentowych.
- Wytworzone przez firmę budowlaną odpady niebezpieczne, będą czasowo magazynowane selektywnie w oznakowanych pojemnikach, szczelnych, ze szczelnym zamknięciem, wykonanych z materiałów odpornych na działanie chemiczne magazynowanych odpadów niebezpiecznych, na utwardzonym, szczelnym podłożu w magazynie odpadów niebezpiecznych. Miejsce magazynowania odpadów niebezpiecznych będzie niedostępne dla osób trzecich. Wytworzone odpady inne niż niebezpieczne będą czasowo magazynowane selektywnie w oznakowanych, zamykanych pojemnikach/kontenerach ustawionych na utwardzonym podłożu na terenie placu budowy. Odpady będą przekazywane do dalszego zagospodarowania wyłącznie uprawnionym podmiotom, posiadającym stosowne zezwolenia.
- Na etapie eksploatacji przedsięwzięcia będą powstawać głównie odpady komunalne w gospodarstwach domowych oraz odpady z eksploatacji drogi osiedlowej. Odpady z gospodarstw domowych będą segregowane w pojemnikach zlokalizowanych w budynku, a następnie przekazywane do dalszego zagospodarowania wyłącznie uprawnionym podmiotom, posiadającym stosowne zezwolenia.
- Teren objęty wnioskiem stanowią działki porośnięte zbiorowiskami traw o charakterze antropogenicznym (zbiorowiska porolne) o niskim współczynniku różnorodności biologicznej w niewielkiej części porośniętymi drzewami, w tym kilkoma o dużej wartości biocenotycznej (dąb szypułkowy *Quercus robur*, lipa drobnolistna *Tilia cordata* i kasztanowiec *Aesculus hippocastanum*).
- W związku z realizacją inwestycji przewiduje się wycinkę wszystkich drzew zlokalizowanych na działkach Inwestora, tj. ok. 60 szt. drzew z gatunku: topola osika *Populus tremula*, sosna pospolita *Pinus sylvestris*, dąb szypułkowy *Quercus robur*, brzoza brodawkowata *Betula verrucosa*, wierzba iwa *Salix caprea*, klon jawor *Acer pseudoplatanus*, świerk pospolity *Picea abies*, klon pospolity *Acer platanoides*, głóg jednoszyjkowy *Crataegus monogyna*, modrzew europejski *Larix decidua*, lipa drobnolistna *Tilia cordata*, kasztanowiec biały *Aesculus hippocastanum*, topola kanadyjska *Populus canadensis*, buk zwyczajny *Fagus sylvatica*.

W związku z powyższym, RDOŚ w wydanym postanowieniu stwierdził, że koniecznym jest, aby wszystkie drzewa i krzewy, znajdujące się w zasięgu oddziaływania inwestycji przeznaczone do adaptacji, zabezpieczyć na czas budowy przed mechanicznym uszkodzeniem poprzez odeskowanie, którego wysokość



w zależności od pokroju drzewa powinna wynosić 1,5 - 2 m. W przypadku występowania na drzewach plech chronionych gatunków porostów odeskowanie należy zastąpić siatkami okalającymi pień drzewa tak, aby nie uszkodzić stanowisk porostów. Obłamane gałęzie na drzewach należy natychmiast przycinać i miejsca uszkodzone zabezpieczać środkami zapobiegającymi rozwojowi patogenów. Krzewy, które mają być zachowane należy wygrodzić, wykonać obudowę z desek do wysokości określonej indywidualnie dla każdego krzewu. W związku z planowanymi nasadzeniami RDOŚ wskazał, aby do nasadzeń wykorzystać gatunki roślin rodzimych geograficznie i siedliskowo, w tym miododajnych. Tut. organ uwzględnił ww. warunki w niniejszej decyzji.

- Teren przeznaczony pod inwestycję należy do siedlisk ubogich faunistycznie. W trakcie inwentaryzacji przeprowadzonej w czerwcu i lipcu 2023 r. potwierdzono bądź stwierdzono brak występowania następujących grup organizmów:
  - rośliny naczyniowe - w zinwentaryzowanym obszarze nie potwierdzono chronionych taksonów. Potwierdzono występowanie bardzo nielicznych mchów tworzących niewielkie skupiny. Odnotowano 6 gatunków mchów należących do gatunków pospolicie i licznie reprezentowanych w kraju;
  - grzyby wielkoowocnikowe i grzyby zlichenizowane (porosty)
    - w zinwentaryzowanym obszarze nie potwierdzono chronionych taksonów, stwierdzono brak chronionych gatunków porostów;
  - bezkręgowce - obecny potencjał siedliskowy wskazuje na możliwość występowania w obszarze od 3 - 5 gatunków trzmieli. Zakłada się liczebność na poziomie maksymalnie 4 gniazd/rodzin każdego z gatunków. W obszarze nie potwierdzono występowania chronionych gatunków mrówek, brak jest również widocznych kopców mrowisk. Nie stwierdzono chronionych gatunków ślimaków, w tym ślimaka winniczka *Helix pomatia*. W drzewach przewidzianych do usunięcia nie stwierdzono pruchnowisk możliwych do zasiedlenia przez chronione gatunki kambio i ksylobiontyczne, w tym przez pachnicę dębową *Osmoderma eremita*;
  - gady - analizując potencjał siedliskowy obszaru, jak również dane przyrodnicze z przyległych obszarów, w obszarze potwierdzono występowanie jaszczurki zwinki *Lacerta agilis*, padalca zwyczajnego *Anguis fragilis* i padalca wschodniego *Anguis colchica*. Stwierdzone gatunki należą do licznych i niezagrożonych w skali kraju;
  - płazy - w obszarze realizacji inwestycji nie potwierdzono występowania płazów. W obszarze i w 500 m buforze brak jest również potencjalnych siedlisk rozrodczych dla tej grupy organizmów;
  - ssaki - w zinwentaryzowanym obszarze brak jest siedlisk rozrodczych i potencjalnych miejsc możliwych do wykorzystywania przez nietoperze co wynika z przeprowadzonych nasłuchów detektorowych w pierwszych dniach lipca 2023 w kierunku kolonii rozrodczych zarówno w budynkach jak i w drzewach. Możliwe jest występowanie kilku chronionych drobnych ssaków naziemnych, tj. ryjówki aksamitnej *Sorex araneus*, ryjówki malutkiej *Sorex minutus*, myszarki zaroślowej *Apodemus sylvaticus*, badyłarki *Micromys minutus*. Biorąc pod uwagę potencjał porolnego obszaru przewiduje się liczebności/zagęszczeń od małych do



bardzo małych. Możliwe jest również występowanie pojedynczych, żerujących osobników jeża *Erinaceus europaeus/ roumanicus*.

Z uwagi na powyższe, RDOŚ w wydanym postanowieniu zobowiązał Inwestora, do konieczności zapewnienia codziennych przeglądów placu budowy pod kątem występowania na nim drobnych zwierząt oraz określił sposób postępowania w przypadku ich znalezienia. Tut. organ uwzględnił ww. warunek w niniejszej decyzji.

- ptaki - zgodnie z predyktywnymi mapami występowania ptaków oraz uzyskanymi danymi na bazie inwentaryzacji przyrodniczej z 2023 r. stwierdzono, iż obszar realizacji inwestycji jest wykorzystywany jako siedlisko lęgowe przez 6-10 gatunków ptaków chronionych. W trakcie prac terenowych potwierdzono gniazdowanie: zięby *Fringilla coelebs*, kosa *Turdus merula*, pierwiosnka *Phylloscopus trochilus*, pleszki *Phoenicurus phoenicurus*, piegży *Sylvia curruca*, łożówki *Acrocephalus palustris*, kapturki *Sylvia atricapilla*, pokląskwy *Saxicola rubetra*. Przewiduje się również zasiedlenie obszaru przez bogatkę *Parus major* i piecuszka *Pchylloscopus collybita*. W okresie jesiennych migracji i zimowania, poza nielicznymi sikorami *Parus sp.* i łuszczakami *Fringillidae*, teren realizacji nie oferuje bogatych obszarów żerowiskowych dla drobnych ptaków wróblowatych. Z uwagi na powyższe, RDOŚ w wydanym postanowieniu wskazał, aby rozpoczęcie prac ziemnych oraz wycinkę drzew na potrzeby budowy inwestycji przeprowadzić poza okresem lęgowym ptaków (tj. poza okresem od 1 marca do 31 sierpnia). W przypadku zaistnienia potrzeby dokonania prac w ww. okresie, możliwe będzie ich wykonanie jedynie w przypadku potwierdzenia przez osobę posiadającą wiedzę i kompetencje z zakresu ornitologii, że przedmiotowy teren nie jest wykorzystywany przez chronione gatunki ptaków, jako miejsce gniazdowania, co należy potwierdzić wpisem w dokumentacji budowlanej. W przypadku stwierdzenia lęgów, prace należy rozpocząć po ich wyprowadzeniu. Tut. organ uwzględnił ww. warunki w niniejszej decyzji.
- Planowane przedsięwzięcie znajduje się poza obszarami Natura 2000. Najbliżej położone obszary Natura 2000 to zlokalizowane w odległości:
  - ok. 8,2 km na północny wschód Bunkier w Oliwie PLH220055;
  - ok. 8,6 km na południe Dolina Reknicy PLH220008;
  - ok. 9,2 km na południowy zachód Jar Rzeki Raduni PLH220011.

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 (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 ze zm.) to zlokalizowane w odległości:

- ok. 1,65 km na południowy wschód Otomiński Obszar Chronionego Krajobrazu;
- ok. 2,5 km na południe Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Raduni;
- ok. 4,15 km na wschód Trójmiejski Park Krajobrazowy;
- ok. 4,18 km na wschód rezerwat przyrody Dolina Strzyży.

Planowana inwestycja znajduje się poza granicami korytarza ekologicznego. Najbliższy korytarz Lasy Powiśla KPn-16A, znajduje się w odległości ok. 8,17 km w kierunku południowo - zachodnim od przedmiotowego terenu. Przewiduje się, że z uwagi na skalę inwestycji oraz jej usytuowanie nie spowoduje ona zagrożenia dla ciągłości oraz funkcjonowania ww. korytarza ekologicznego.

Jak wynika z postanowienia RDOŚ, realizacja inwestycji w sposób przedstawiony w KIP oraz jej uzupełnieniu, nie narusza przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Mając powyższe na uwadze, RDOŚ w wydanym postanowieniu stwierdził brak konieczności sporządzenia raportu w zakresie oddziaływania ww. przedsięwzięcia na elementy przyrodnicze. Ww. organ po dokonaniu analizy powyższych uwarunkowań, w tym miejsca usytuowania przedsięwzięcia, a także jego możliwego oddziaływania na środowisko wyraził opinię, że nie będzie konieczne przeprowadzenie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. Stwierdzając brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia organ uwzględnił skalę przedsięwzięcia, wielkość zajmowanego terenu oraz ich wzajemnych proporcji, a także rodzaj i skalę możliwego oddziaływania inwestycji.

Jednocześnie RDOŚ zaznacza, że na ewentualne zniszczenie siedlisk, okazów, gniazd, płoszenie lub przenoszenie gatunków znajdujących się pod ochroną należy uzyskać zezwolenie w trybie art. 56 ust. 1 ww. ustawy o ochronie przyrody.

- 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 PLRW200010486849 i nazwie Strzelenka. Stanowi ona naturalną część wód o złym stanie ogólnym wód. Ocena stanu na podstawie oceny stanu GIOŚ 2014-2019 i oceny eksperckiej (wg klasyfikacji obowiązującej od 1 stycznia 2022 r.): stan ekologiczny słaby, stan chemiczny – brak danych. Zlewnia jest monitorowana. Ocena ryzyka nieosiągnięcia celu środowiskowego – zagrożona. Cel środowiskowy dla JCWP: umiarkowany stan ekologiczny (złagodzone wskaźniki: [MMI]; pozostałe wskaźniki - II klasa jakości); zapewnienie drożności cieku dla migracji ichtiofauny o ile jest monitorowany wskaźnik diadromiczny D; dobry stan chemiczny. Dla JCWP zostało ustanowione odstępstwo z art. 4 ust. 5 Ramowej Dyrektywy Wodnej;
  - zlewni jednolitej części wód powierzchniowych rzecznych o kodzie PLRW200010486854 i nazwie Dopływ z Sulmina. Stanowi ona naturalną część



wód. Brak danych o stanie ogólnym. Ocena stanu na podstawie oceny stanu GIOŚ 2014-2019 i oceny eksperckiej (wg klasyfikacji obowiązującej od 1 stycznia 2022 r.): stan ekologiczny – nie można dokonać oceny stanu (brak badań biologicznych w JCWP), stan chemiczny dobry. Zlewnia jest monitorowana. Ocena ryzyka nieosiągnięcia celu środowiskowego – zagrożona. Cel środowiskowy dla JCWP: dobry stan ekologiczny; zapewnienie drożności cieku dla migracji ichtiofauny o ile jest monitorowany wskaźnik diadromiczny D; dobry stan chemiczny. Dla JCWP nie zostało ustanowione odstępstwo z art. 4 ust. 5 Ramowej Dyrektywy Wodnej;

- jednolitej części wód podziemnych o kodzie PLGW200013. JCWPd charakteryzuje się dobrym stanem (stan ilościowy dobry, stan chemiczny dobry). JCWPd jest monitorowana. Ocena ryzyka nieosiągnięcia celu środowiskowego – niezagrożona. Cele środowiskowe dla JCWPd to utrzymanie dobrego stanu ilościowego i dobrego stanu chemicznego.

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 r., 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 Zarządu Zlewni w Gdańsku, planowane przedsięwzięcie znajduje się poza obszarami wodno-błotnymi, w tym siedliskach lęgowych oraz ujściach rzek. Na podstawie danych z map zagrożenia powodziowego i ryzyka powodziowego ([www.isok.gov.pl](http://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 r.; poz. 1478). Przedsięwzięcie znajduje się na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 Subniecka Gdańska. Inwestycja nie jest zlokalizowana w obrębie stref ochronnych ujęć wód.

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.
- Przedsięwzięcie zlokalizowane jest w oddaleniu od 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 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 przede wszystkim z powstaniem nowych budynków mieszkalnych. Zaprojektowana zabudowa mieszkaniowa nie przewiduje realizacji dominant w krajobrazie. Biorąc pod uwagę położenie inwestycji w sąsiedztwie innych obiektów mieszkaniowych, w sąsiedztwie 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.
- Na terenie objętym wnioskiem nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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” Zarządu Zlewni w Gdańsku 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 379/2023.

Zgodnie z art. 10 kpa tut. organ obwieszczeniem z dnia 16 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, tablicy ogłoszeń UG Żukowo oraz w pobliżu miejsca realizacji przedsięwzięcia).

W odpowiedzi na ww. obwieszczenie do tut. organu w dniu 21 marca 2024 r. wpłynął wniosek Radcy Prawnego Marcina Stażewskiego z kancelarii Pieńkowski i Stażewski Adwokaci i Radcowie Prawni Sp. p. w Gdańsku, działającego z upoważnienia stron postępowania tj. Pani M.P., Pana Z. P. oraz Pani M. K. „o odmowę zgody na realizację *Przedsięwzięcia w wariacie innym, niż obejmujący budowę budynków jednorodzinnych przy*





*przyjęciu wskaźnika wielkości zabudowy do powierzchni działki nie większego niż 25% oraz wielkości jednej działki nie mniejszej niż 1000 metrów kwadratowych."*

W odpowiedzi na powyższe pismo tut. organ pismem nr WŚ-I.6220.II.4p15. 2023.PPC-MJ z dnia 3 kwietnia 2024 r. poinformował, że „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 (mpzp). W przypadku braku mpzp organ wydaje decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach analizując lokalizację inwestycji, jej zakres oraz stanowiska organów opiniujących – dla zakresu objętego wnioskiem.

*W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Inwestor, zobowiązany jest do uzyskania decyzji o warunkach zabudowy wydanej w odrębnym postępowaniu administracyjnym, w trakcie którego analizowane są charakterystyczne parametry zabudowy obejmujące m.in. wskaźnik wielkości zabudowy i powierzchnię działki przeznaczoną pod zabudowę.*

*Na etapie postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, organ prowadzący postępowanie nie posiada uprawnień do ustalenia wskaźników wielkości zabudowy czy powierzchni pojedynczej działki, ustalenia te są dokonywane na etapie decyzji o warunkach zabudowy, na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.)."*

Następnie, zgodnie z art. 10 kpa tut. organ obwieszczeniem z dnia 8 maja 2024 r. ponownie powiadomił Strony postępowania o możliwości zapoznania się i wypowiedzenia, co do zebranych dowodów i materiałów (obwieszczenie zostało zamieszczone na tablicy ogłoszeń i BIP urzędu, tablicy ogłoszeń UG Żukowo 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 Ekologii i Energetyki ul. Nowe Ogrody 8/12 80-803 Gdańsk) w terminie 14 dni od daty jej otrzymania, zgodnie z art. 127 i 129 kpa.



## Prezydent Miasta Gdańska

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 dokonano 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 Ekologii i Energetyki  
Kierownik Referatu Polityki Ekologicznej  
/Podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym/

### Otrzymują:

1. Pan Michał Malewczyk  
Proneko Sp. z o.o.  
80-295 Gdańsk, ul. Azymutalna 9
2. Strony przez obwieszczenie
3. a/a

### Do wiadomości:

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