



Gdańsk, 14 sierpnia 2024 r.

WEiE-I.6220.II.111D.2024.MJ  
(poprzedni nr WŚ-I.6220.II.76D.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. 2024 r., poz. 1112), a także § 3 ust. 2 pkt 3 w związku z § 3 ust. 1 pkt 58 lit. b, § 3 ust. 1 pkt 62, § 3 ust. 1 pkt 81 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 Jana Raniszewskiego działającego z upoważnienia Activa AP Sp. z o. o. Sp. k., (wpływ 01.09.2023 r.; wpływ uzupełnień: 23.11.2023 r., 30.01.2024 r. i 07.03.2024 r.), w sprawie o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla inwestycji pn.:

**„Rozbudowa osiedla mieszkaniowego ACTIVA o drugi etap wraz z infrastrukturą drogową, miejscami postojowymi na terenie, sieciami oraz ogrodami deszczowymi”**

**Na terenie działek nr: 130/143, 150, 130/122 obręb 35, miasto 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) Rozpoczęcie prac ziemnych, na potrzeby budowy inwestycji, przeprowadzić poza okresem gniazdowania 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, iż 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.**



- d) Zapewnić codzienne przeglądy placu budowy pod kątem występowania drobnych zwierząt; zwierzęta, które dostaną się na plac budowy wyłapywać na bieżąco i przenosić poza teren objęty pracami, na właściwe dla nich siedlisko, przenoszenie prowadzić pod nadzorem przyrodnika oraz, w przypadku płazów, przy użyciu rękawiczek ochronnych; używany do tego sprzęt dezynfekować; skuteczność zastosowanych rozwiązań monitorować na etapie budowy przez przyrodnika.
- e) 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 zastąpić siatkami okalającymi pień drzewa tak, aby nie uszkodzić stanowisk porostów; obłamane gałęzie na drzewach natychmiast przycinać i miejsca uszkodzone zabezpieczać środkami zapobiegającymi rozwojowi patogenów; krzewy, które mają być zachowane wygrodzić, wykonać obudowę z desek do wysokości określonej indywidualnie dla każdego krzewu.
- f) 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.
- g) Zaplanować i wdrożyć system dojazdu pojazdów na teren budowy w sposób, ograniczający do minimum powstawanie sytuacji wymuszonych przestojów i zatorów na drogach dojazdowych do placu budowy.
- h) Place składowe i bazy sprzętowe niezbędne przy realizacji inwestycji lokalizować w oddaleniu od zabudowań mieszkalnych.
- i) Materiały budowlane dostarczać partiami, których wielkość jest niezbędna do prowadzenia robót budowlanych, w miarę możliwości unikać długotrwałego magazynowania materiałów.
- j) 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.
- k) Zastosować szczelne nawierzchnie komunikacyjne, zapobiegające przenikaniu zanieczyszczeń do gruntu.
- l) Prowadzić prace budowlane z zachowaniem ostrożności, w celu zapobiegania przedostawaniu się zanieczyszczeń do wód podziemnych, powierzchniowych i gleby.



- m) Unikać pozostawiania niezasypanych wykopów, które mogłyby stać się tymczasowymi zbiornikami retencyjnymi spływających wód opadowych.
- n) Unikać odkładania ziemi z wykopów na drodze spływu powierzchniowego wód, co może doprowadzić do wymywania zanieczyszczeń z hałd lub gromadzenia się wód.
- o) Zaplecze budowy wyposażyć w sorbenty, maty lub biopreparaty neutralizujące rozlewy przypadkowych wycieków substancji ropopochodnych. W celu neutralizacji ewentualnych wycieków substancji, należy je na bieżąco usuwać z wykorzystaniem sorbetów, a w przypadku znacznego zanieczyszczenia zapewnić jego sprawne zebranie i usunięcie przez uprawniony podmiot.
- p) Prowadzić roboty przy pomocy odpowiednio przeszkolonych i zapoznanych z zagrożeniami pracowników, przy użyciu odpowiedniego sprzętu i urządzeń dobrej jakości, prawidłowo eksploatowanych i konserwowanych.
- q) Naprawy sprzętu budowlanego nie mogą być wykonywane na terenie budowy.
- r) 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.
- s) Zaplecze budowy wyposażyć w sanitariaty.
- t) W celu ograniczenia niezorganizowanej emisji pyłów w trakcie realizacji inwestycji:
- na placu budowy stosować środki minimalizujące pylenie np. zraszanie w warunkach niskiej wilgotności powietrza,
  - place magazynowania materiałów sypkich zmiatać na mokro, hałdy materiałów sypkich zraszać wodą oraz stosować plandeki ograniczające pylenie,
  - podczas transportu materiałów pyłących stosować plandeki, osłony lub inne zabezpieczenia minimalizujące pylenie,
  - obsługę placu budowy prowadzić jedynie drogami uzgodnionymi z Gdańskim Zarządem Dróg i Zieleni,
  - drogi dojazdowe do miejsca realizacji inwestycji utwardzić w taki sposób aby zminimalizować pylenie,
  - drogi dojazdowe do miejsca realizacji inwestycji czyścić, a w przypadku oczyszczania w warunkach niskiej wilgotności powietrza konieczne jest zraszanie nawierzchni drogi wodą,



- pojazdy opuszczające plac budowy oraz okolice wyjazdu z budowy czyścić z ziemi/piasku naniesionych na kołach pojazdów.

#### **Etap eksploatacji**

- a) Do nasadzeń wykorzystać gatunki roślin rodzimych geograficznie i siedliskowo, w tym pyłko i nektarodajnych.
- b) 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 1 września 2023 r. (wpływ 01.09.2023 r.; wpływ uzupełnień: 23.11.2023 r., 30.01.2024 r., 07.03.2024 r.) Pan Jan Raniszewski działając z upoważnienia Activa AP Sp. z o. o. Sp. k wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla inwestycji pn.: „Rozbudowa osiedla mieszkaniowego ACTIVA o drugi etap wraz z infrastrukturą drogową, miejscami postojowymi na terenie, sieciami oraz ogrodami deszczowymi”. Na terenie działek nr: 130/143, 150, 130/122 obręb 35, miasto Gdańsk.

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.76p1.2023.MJ z dnia 4 października 2023 r. wezwał do uzupełnienia. Uzupełnienie wpłynęło w dniu 23 listopada 2023 r. Po zapoznaniu się z wniesionym uzupełnieniem tut. organ pismem nr WŚ-I.6220.II.76p3.2023.MJ z dnia 20 grudnia 2023 r. ponownie wezwał do uzupełnienia. Uzupełnienie wpłynęło w dniu 30 stycznia 2024 r. Po zapoznaniu się z wniesionym uzupełnieniem tut. organ pismem nr WŚ-I.6220.II.76p3.2023.MJ z dnia 19 lutego 2024 r. ponownie wezwał do uzupełnienia. Uzupełnienie wpłynęło w dniu 7 marca 2024 r.

Tut. organ obwieszczeniem z dnia 19 marca 2024 r. zawiadomił strony o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie, informując jednocześnie o możliwości zapoznania się z dokumentami i złożenia ewentualnych uwag i wniosków (obwieszczenie zostało zamieszczone na tablicy ogłoszeń oraz BIP urzędu oraz w pobliżu miejsca realizacji przedsięwzięcia). Uwagi od stron postępowania nie wpłynęły.

Zgodnie z przedłożoną kartą informacyjną planowane przedsięwzięcie polega na rozbudowie osiedla mieszkaniowego ACTIVA o drugi etap wraz z infrastrukturą drogową, miejscami postojowymi, sieciami oraz ogrodami deszczowymi. Planowana rozbudowa (II etap) składać się będzie z 46 budynków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej oraz 4 budynków jednorodzinnych. Łącznie przewidywana ilość mieszkań to 69. Powierzchnia zabudowy po obrysie budynków wyniesie około 4140,19 m<sup>2</sup>, w tym powierzchnia garaży - około 690 m<sup>2</sup>. Powierzchnia utwardzona (drogi, parkingi, chodniki itp.) wyniesie około 8635,21 m<sup>2</sup>, w tym miejsca postojowe na płycie MEBA - około 1365 m<sup>2</sup>. Powierzchnia dróg dojazdowych do miejsc postojowych wyniesie około 2370 m<sup>2</sup>. Łączna powierzchnia parkingów na terenie i miejsc postojowych w garażach wyniesie około 4425 m<sup>2</sup>. Powierzchnia biologicznie czynna wyniesie około 8980,40 m<sup>2</sup>, w tym powierzchnia ogrodów deszczowych - około 1870,95 m<sup>2</sup>. Długość dróg o utwardzonej nawierzchni wyniesie około 680 m. Długość kanalizacji sanitarnej wyniesie około 1000 m, a długość kanalizacji deszczowej - około 1200 m, w tym w pasie drogowym - około 680 m. Długość sieci gazowej - ok. 1000,0 m, sieci wodociągowej - ok. 1000,0 m.

Planowane przedsięwzięcie stanowi rozbudowę osiedla mieszkaniowego Activa (I etap) zlokalizowanego na terenie działek nr 130/144, 130/145, 130/120 i 143/2 obręb Kokoszki, miasto Gdańsk. Osiedle mieszkaniowe Activa (I etap) to 44 budynki w zabudowie bliźniaczej wraz z infrastrukturą towarzyszącą. W ramach inwestycji planuje się rozbudowę I etapu o II etap wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Docelowo łączna powierzchnia zabudowy (etap I + etap II) po obrysie budynków będzie wynosić ok. 7701,93 m<sup>2</sup>, w tym powierzchnia garaży - ok. 847,09 m<sup>2</sup>. Powierzchnia utwardzona



(drogi, miejsca postojowe, chodniki itp.) wyniesie ok. 15580,37 m<sup>2</sup>, w tym powierzchnia parkingów z drogami dojazdowymi i garażami – ok. 8968 m<sup>2</sup>. Powierzchnia biologicznie czynna wyniesie ok. 16663,27 m<sup>2</sup>, w tym powierzchnia ogrodów deszczowych - około 2336,0 m<sup>2</sup>. Długość dróg o nawierzchni utwardzonej wyniesie ok. 1358 m. Długość kanalizacji sanitarnej wyniesie około 1854 m, a długość kanalizacji deszczowej - około 2020 m, w tym w pasie drogowym - około 1500 m. Długość sieci gazowej – ok. 1625,0 m, sieci wodociągowej – ok. 1825 m.

Projektowane budynki nie będą podpiwniczone. Posadowione będą na ławach i stopach fundamentowych wykonanych z betonu zbrojonego. Ławy i stopy usytuowane będą powyżej zwierciadła wody gruntowej. Ściany konstrukcyjne projektowanych budynków wykonane będą z bloczków silikatowych. Ściany działowe z gotowych płyt, cegieł i bloczków, stropy żelbetowe, dachy – konstrukcja szkieletowa drewniana, kryta blachą. Nawierzchnia dróg wewnętrznych oraz chodników wykonana zostanie z kostki betonowej. Miejsca postojowe samochodów będą posiadały nawierzchnię z płyt typu MEBA.

Projektowane budynki wyposażone będą w instalację wodną i kanalizacyjną. Wody opadowe oraz roztopowe zagospodarowane zostaną na działce Inwestora w ogrodach deszczowych. Źródłem ciepła będą kotły o mocy 24 kW opalane gazem w każdym mieszkaniu.

W trakcie rozbudowy osiedla mieszkaniowego Activa o drugi etap przewidywana jest przebudowa rowów melioracyjnych oraz budowa przepustu, nad którym zlokalizowana zostanie droga objęta przedmiotową inwestycją.

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 19 marca 2024 r. WŚ-I.6220.II.76R.2023.MJ wystąpił o opinię do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (RDOŚ) w Gdańsku, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego (PPIS) w Gdańsku i Państwowego Gospodarstwa Wodnego „Wody Polskie” (WP), co do konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

RDOŚ postanowieniem nr RDOŚ-Gd-WOO.4220.213.2024.JK.4 z dnia 21 maja 2024 r. wyraził opinię o braku konieczności przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko.



WP pismem z dnia 3 kwietnia 2024 r. nr GD.ZZŚ.3.4901.125.1.2024.KK wyraziły opinię o braku konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

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

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

- Planowane przedsięwzięcie polegające na rozbudowie osiedla mieszkaniowego ACTIVA o drugi etap wraz z infrastrukturą drogową, miejscami postojowymi, sieciami oraz ogrodami deszczowymi na terenie działek nr: 130/143, 150, 130/122 obręb 35, miasto Gdańsk, jest kwalifikowane zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 z późn. zm.) jako:

**§ 3 ust. 2 pkt 3** - „nieosiągające progów określonych w ust. 1, jeżeli po zsumowaniu parametrów charakteryzujących przedsięwzięcie z parametrami planowanego, realizowanego lub zrealizowanego przedsięwzięcia tego samego rodzaju znajdującego się na terenie jednego zakładu lub obiektu osiągną progi określone w ust. 1” w związku z **§ 3 ust. 1 pkt 58 lit. b** „garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, o których mowa w pkt 52, 54–57 i 59, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 0,5 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a” czyli poza terenami objętymi formami ochrony przyrody i ich otulinami, **§ 3 ust. 1 pkt 62** „drogi o nawierzchni twardej o całkowitej długości przedsięwzięcia powyżej 1 km inne niż wymienione w § 2 ust. 1 pkt 31 i 32 lub obiekty mostowe w ciągu drogi o nawierzchni twardej, z wyłączeniem przebudowy dróg lub obiektów mostowych, służących do obsługi stacji elektroenergetycznych i zlokalizowanych poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody;” **§ 3 ust. 1 pkt 81** „sieci kanalizacyjne o całkowitej długości przedsięwzięcia nie mniejszej niż 1 km, z wyłączeniem: a) przebudowy tych sieci metodą bezwykopową, b) sieci kanalizacji deszczowej zlokalizowanych w pasie drogowym i obszarze kolejowym, c) przyłączy do budynków;”.

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

- Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach dla niniejszego przedsięwzięcia niezbędna jest do uzyskania m.in. pozwolenia na budowę.
- Inwestycja realizowana będzie na terenie działek nr 130/143, 150, 130/122 obręb 35, miasto Gdańsk.



- Sąsiedztwo inwestycji stanowi: od północy - zabudowa osiedla mieszkaniowego ACTIVA (I etap inwestycji), od wschodu - teren przeznaczony pod budowę zbiornika retencyjnego Kartuska, od południa - ul. Bysewska, od zachodu - użytki rolne przeznaczone docelowo pod zabudowę mieszkaniowo - usługową.
- Teren, na którym przewidywana jest realizacja drugiego etapu, był wykorzystywany jako pastwisko. Obecnie teren inwestycji pokrywa trawa, nie ma na nim drzew ani krzewów. Część działki przeznaczona na II etap inwestycji była wykorzystana do okresowego składowania nadmiaru ziemi z I etapu inwestycji. Na terenie działki 130/143 znajduje się układ rowów melioracyjnych oraz napowietrzna linia wysokiego napięcia.
- Na etapie opracowania koncepcji inwestycji analizowano różne warianty realizacji inwestycji uwzględniając technologię jej wykonania. Na etapie projektowania II etapu inwestycji rozważano dwa warianty pozyskiwania masy betonowej. Wariant I (realizacyjny) - dowóz gotowej masy betonowej. Wariant II (alternatywny) przewidywał zainstalowanie tymczasowej polowej wytwórni masy na placu budowy. Wytwórnia taka obejmowałaby węzeł betoniarski, silosy na cement, box'y na kruszywo. Realizacja polowej wytwórni, spowodowałaby dodatkowe źródło hałasu w postaci mieszarki, pracy ładowarek, częstego dowozu surowców oraz zwiększoną emisję zanieczyszczeń do powietrza. W związku z powyższym zrezygnowano z realizacji wariantu II.
- Prognozowane oddziaływanie przedsięwzięcia na środowisko będzie miało charakter krótkotrwały, nieciągły i ograniczony do czasu trwania etapu budowy. Etap realizacji inwestycji będzie powodować: emisję ścieków, zanieczyszczeń do powietrza (z procesu spalania paliw w silnikach samochodów użytkowników osiedla oraz zainstalowanych indywidualnych źródeł ciepła), hałasu, wytwarzanie odpadów.
- Etap budowy będzie związany z emisją pyłów i gazów do powietrza. Oddziaływanie to będzie miało charakter przejściowy i krótkotrwały, przemijający po zakończeniu budowy. Odpowiednia organizacja fazy budowy pozwoli zminimalizować oddziaływania wynikające z emisji do powietrza.
- Emisja substancji do powietrza związana z eksploatacją przedsięwzięcia w tym emisji substancji z indywidualnych źródeł ciepła oraz ruchem pojazdów po terenie, zgodnie z przedstawionymi obliczeniami stężeń emitowanych zanieczyszczeń do powietrza, nie będzie powodować przekroczeń dopuszczalnych poziomów substancji w powietrzu, określonych rozporządzeniem w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu oraz wartości odniesienia dla substancji w powietrzu, określonych rozporządzeniem w sprawie wartości odniesienia dla niektórych substancji w powietrzu.
- Na etapie realizacji przedsięwzięcia, hałas będzie generowany przez środki transportu dostarczające materiały i elementy instalacji oraz sprzęt wykorzystywany do prac montażowych. Prace budowlane, adaptacyjne i montażowe będą miały charakter nieciągły, a poziom emitowanego hałasu będzie





wykazywał zmienność, z uwagi na przebieg prac. Hałas będzie miał charakter krótkotrwały i lokalny.

- Na etapie eksploatacji przedsięwzięcia, hałas powodowany będzie przez poruszające się pojazdy wyjeżdżające z osiedla i wjeżdżające na osiedle. Emisja hałasu z projektowanego osiedla będzie emisją dominującą w stosunku do emisji z istniejącej zabudowy. Emitowany po rozbudowie osiedla hałas, nie spowoduje znaczącego oddziaływania na klimat akustyczny w sąsiedztwie inwestycji, nie będzie stanowić zagrożenia dla najbliższej położonych terenów chronionych akustycznie i nie będzie oddziaływać na zdrowie ludzi.
- Emisja ścieków bytowych w trakcie realizacji inwestycji nie spowoduje zanieczyszczenia środowiska gruntowo - wodnego.
- Wytworzone ścieki bytowe w trakcie eksploatacji inwestycji odprowadzane będą systemem miejskiej kanalizacji sanitarnej.
- Wytworzone przez firmę budowlaną odpady niebezpieczne, będą czasowo magazynowane w zamkniętych i specjalnie oznaczonych pojemnikach, a następnie będą przekazywane wyspecjalizowanym firmom. Wytworzone odpady inne niż niebezpieczne będą czasowo magazynowane selektywnie w oznakowanych, zamykanych pojemnikach/kontenerach ustawionych na utwardzonym podłożu na terenie placu budowy. Odpady inne niż niebezpieczne to przede wszystkim odpady z grupy 17 tj. odpady z budowy, remontów i demontażu obiektów budowlanych, z grupy 15 (odpady opakowaniowe) oraz odpady komunalne powstające w wyniku obsługi zaplecza socjalnego w obrębie placu budowy.
- Na etapie funkcjonowania przedsięwzięcia powstaną odpady typowe dla obiektów o charakterze mieszkaniowym. Głównym rodzajem powstających odpadów będą segregowane i zmieszane odpady komunalne (grupa 20). Odpady wytwarzane będą również w związku z obsługą systemów infrastrukturalnych na osiedlu, w tym funkcjonowaniem oświetlenia części wspólnej oraz eksploatacją kanalizacji deszczowej. Planowany sposób gospodarowania odpadami zarówno w fazie budowy, jak i eksploatacji gwarantuje, że wytwarzane odpady nie będą stwarzały zagrożenia dla środowiska.
- Dla terenu działki nr 130/24 obręb 0035, miasto Gdańsk sporządziło opinię geotechniczną o warunkach gruntowo-wodnych. W wyniku przeprowadzonych badań stwierdzono zróżnicowane warunki gruntowo-wodne dla posadowienie obiektów. Inwestor przewiduje posadowienie obiektów na ławach i stopach fundamentowych wykonanych z betonu zbrojonego. Ławy i stopy usytuowane będą powyżej zwierciadła wody gruntowej. Dno wykopów będzie posadowione powyżej zwierciadła wody gruntowej. W niektórych miejscach, gdzie występować będą sączenia wody gruntowej, zajdzie konieczność usunięcia niewielkiej ilości wody z dna wykopu za pomocą przenośnych pomp. Woda zostanie odprowadzona na teren inwestora.
- Wody opadowe i roztopowe z I etapu inwestycji zagospodarowane zostaną na terenie działek nr 130/11 (obecnie 130/144 i 130/145), 130/120 i 143/2. Wody odprowadzane będą powierzchniowo do obiektów małej retencji składającej się



z betonowego koryta, drenu francuskiego i mini ogrodu deszczowego. Dla I etapu inwestycji wykonano 6 mini ogrodów deszczowych o następujących pojemnościach 23, 20, 24, 17, 12 i 23 m<sup>3</sup>. Wody z mini ogrodów powierzchniowych skierowane zostaną do sieci odprowadzającej wodę z dróg i miejsc postojowych. Wody z sieci zewnętrznej skierowane zostaną do separatora i przepompowni. Końcowym odbiornikiem wód opadowych i roztopowy z I etapu inwestycji będzie główny ogród deszczowy o pojemności 540 m<sup>3</sup>. Dla II etapu inwestycji system odprowadzenia wód będzie częściowo podobny, tylko wystąpi znacznie więcej zlewni i ogrodów deszczowych przypisanych od tej zlewni. Dla II etapu inwestycji przewidziano 11 ogrodów o następującej pojemności 56, 57, 84, 37, 126, 23, 29, 76, 310, 238 i 60m<sup>3</sup> o łącznej pojemności 1096 m<sup>3</sup>.

- Inwestycja będzie stanowić rozbudowę już istniejących obiektów tworząc jedną całość. Jednocześnie, na terenie planowanego przedsięwzięcia oraz w obszarze jego oddziaływania brak jest realizowanych, zrealizowanych lub planowanych innych przedsięwzięć, których oddziaływania mogą się kumulować.
- Przedsięwzięcie zlokalizowane jest w oddaleniu od obszarów wodno-błotnych, obszarów górskich, obszarów na których standardy jakości środowiska zostały przekroczone, obszarów przylegających do jezior, uzdrowisk i obszarów ochrony uzdrowiskowej. Ocenia się, że z uwagi na charakter przedsięwzięcia i w związku z jego znacznym oddaleniem od ww. obszarów realizacja przedmiotowego przedsięwzięcia nie będzie na nie oddziaływać.
- Teren objęty wnioskiem stanowił częściowo teren wykorzystywany do okresowego składowania nadmiaru ziemi z I etapu inwestycji, co stworzyło niekorzystne warunki do powstania siedlisk zwierząt.
- Ze względu na występującą antropizację środowiska analizowanego terenu oraz terenów wokół, a także położenie w strefie zurbanizowanej miasta, fauna w granicach obszaru opracowania jest uboga i mało zróżnicowana. Jest ona reprezentowana głównie przez gatunki o wysokiej łatwości migracyjnej - tj. ptaki. Na analizowanym terenie nie stwierdzono w czasie wizji lokalnych przedstawicieli płazów, gadów oraz ssaków, w tym nietoperzy, ani miejsc bytowania i rozrodu tych zwierząt.
- Przedmiotowa inwestycja położona jest poza obszarami europejskiej sieci Natura 2000. Najbliżej położone obszary Natura 2000 to:
  - ok. 7,51 km na północny wschód: Bunkier w Oliwie PLH220055;
  - ok. 8,78 km na południowy zachód: Dolina Reknicy PLH220008;

Zgodnie z opinią RDOŚ, nie ma podstaw przypuszczać, aby realizacja zamierzenia mogła spowodować utratę bądź fragmentację siedlisk przyrodniczych dla których zaprojektowano ww. obszary Natura 2000. W opinii RDOŚ planowana inwestycja nie będzie negatywnie oddziaływać na ww. obszary Natura 2000. Z uwagi na usytuowanie przedsięwzięcia w miejscu przekształconym antropogenicznie oraz charakter i zakres planowanej inwestycji nie spowoduje ona utraty powierzchni,



ani fragmentacji siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków chronionych w granicach ww. obszarów Natura 2000. Lokalizacja przedsięwzięcia wyklucza również jego wpływ na warunki ekologiczne ostoi. Tym samym nie pogorszy ona stanu ochrony siedlisk przyrodniczych i siedlisk gatunków chronionych, ani celów ochrony w granicach ww. obszarów Natura 2000, nie zaburzy integralności poszczególnych obszarów Natura 2000, ani sieci Natura 2000 jako całości. Dlatego też nie jest konieczne przeprowadzenie oceny w trybie art. 6.3 Dyrektywy Rady 92/43/EWG.

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

- ok. 2,58 km na północny wschód: otulina rezerwatu przyrody „Doliny Strzyży” oraz ok. 2,95 km rezerwat przyrody „Dolina Strzyży”;
- ok. 1,39 km na północny wschód: otulina Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego oraz ok. 2,93 km Trójmiejski Park Krajobrazowy.

Przedsięwzięcie położone jest poza granicami korytarzy ekologicznych, z uwagi na usytuowanie i charakter nie będzie wpływać na ich drożność i ciągłość korytarzy ekologicznych

Jednocześnie RDOŚ zaznacza, że decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach nie zastępuje zezwolenia w trybie art. 56 ww. ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Na ewentualne zniszczenie siedlisk, okazów, gniazd, płoszenie lub przenoszenie gatunków znajdujących się pod ochroną należy uzyskać zezwolenie w trybie art. 56 ust. 1 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. Ocena stanu na podstawie oceny stanu GIOŚ 2014-2019 i oceny eksperckiej (wg klasyfikacji obowiązującej od 1 stycznia 2022 r.): słaby stan ekologiczny, 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.



- 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 – niezagrażona. Cele środowiskowe dla JCWPd to utrzymanie dobrego stanu ilościowego i dobrego stanu chemicznego.

W JCWP znajdują się również obszary chronione przeznaczone do ochrony siedlisk lub gatunków, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2023, poz. 1336), dla których utrzymanie lub poprawa stanu wód jest ważnym czynnikiem w ich ochronie dla którego cele środowiskowe zostały określone w akcie będącym podstawą prawną obszaru. Przedsięwzięcie nie znajduje się na terenie objętym formami ochrony przyrody.

Jak wynika z opinii Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie planowane przedsięwzięcie znajduje się poza obszarami wodno-błotnymi, w tym siedliskach łęgowych 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 2017r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2023 poz. 1478). Inwestycja znajduje się na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 Subniecka Gdańska. Inwestycja nie jest zlokalizowana w obrębie stref ochronnych ujęć wód.

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

- znacząco oddziaływała na stan ekologiczny jednolitych części wód powierzchniowych oraz podziemnych,
  - uniemożliwiła osiągnięcie celów środowiskowych zawartych w planach gospodarowania wodami w obszarach dorzeczy.
- Z załączonej karty informacyjnej wynika, że zaproponowane rozwiązania, przy uwzględnieniu rodzaju i skali przedsięwzięcia sprawią, że zasięg jego oddziaływania zostanie ograniczony do objętych wnioskiem działek, nie powodując przekroczenia standardów jakości środowiska w zakresie czystości powietrza oraz norm akustycznych na terenie chronionym zabudowy przeznaczonej na pobyt stały ludzi.
  - Z analizy karty informacyjnej przedsięwzięcia wynika, że rodzaj planowanego



przedsięwzięcia, jego skala oraz planowana lokalizacja, przy zastosowaniu warunków i ograniczeń nałożonych przez tut. organ, nie przyczyni się do powstania istotnego czy też znaczącego oddziaływania na środowisko oraz zdrowie i życie ludzi, w tym nie przewiduje się możliwości wywoływania uciążliwości powodowanych przez: hałas, zanieczyszczenia powietrza i gleby.

- W celu zminimalizowania możliwego negatywnego oddziaływania prac budowlanych na warunki gruntowo-wodne panujące na przedmiotowym terenie oraz terenach sąsiednich, jak i na sąsiednie zabudowania nałożono na Inwestora warunki dotyczące sposobu prowadzenia prac ziemnych i budowlanych konieczne do uwzględnienia na etapie realizacji przedsięwzięcia.
- Przekształcenia krajobrazu związane z realizacją planowanego przedsięwzięcia będą związane z rozbudową istniejącego osiedla ACTIVA. Biorąc pod uwagę położenie inwestycji w sąsiedztwie zabudowy usługowej i mieszkalnej oraz istniejących dróg publicznych, nie przewiduje się oddziaływania przedsięwzięcia na walory krajobrazowe.
- Z uwagi na skalę i rodzaj przedsięwzięcia, nie przewiduje się jego znaczącego wpływu na zmiany klimatu. Ocenia się, że przedsięwzięcie na etapie budowy i eksploatacji nie wpłynie negatywnie na zmiany klimatu. Oddziaływanie przedsięwzięcia na zmiany klimatu będzie jedynie miejscowe, w niewielkim stopniu kształtujące uwarunkowania klimatyczne danego regionu. Ponadto nie przewiduje się, aby klimat i jego zmiany miały znaczący wpływ na funkcjonowanie przedmiotowego przedsięwzięcia.
- W związku z rodzajem i lokalizacją przedsięwzięcia, oddaloną o bezpieczną odległość od granic Państwa, wykluczona jest możliwość oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na obszary położone poza granicami Polski zarówno na etapie realizacji jak i eksploatacji. Nie zachodzą, więc przesłanki do przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko w kontekście transgranicznym.
- Z uwagi na specyfikę inwestycji nie przewiduje się, aby jej realizacja, czy eksploatacja przyczyniły się do wystąpienia znaczących awarii mogących oddziaływać na zdrowie ludzi, bądź środowisko.
- Planowane przedsięwzięcie realizowane będzie na terenie objętym ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kokoszek – część Zachodnia, zatwierdzonego Uchwałą Rady Miasta Gdańska nr XXVII/843/04 z dnia 26 sierpnia 2004 r. Lokalizacja przedsięwzięcia jest zgodna z ustaleniami ww. mpzp. Zgodnie z art. 80 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2024 r. poz. 1112), organ wydaje decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach po stwierdzeniu zgodności lokalizacji przedsięwzięcia z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na etapie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach należy dokonać analizy zgodności lokalizacji inwestycji z ustaleniami mpzp, szczegółowa analiza poszczególnych elementów inwestycji



z zapisami mpzp dokonywana jest na etapie pozwolenie na budowę na podstawie projektu budowlanego inwestycji.

Po przeanalizowaniu szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz po zapoznaniu się ze stanowiskami Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Gospodarstwa Wodnego „Wody Polskie” nie stwierdzono potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

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

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

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

Informacje o wniosku oraz wydanej decyzji (zostaną zamieszczone po jej wydaniu) zostały ujęte w publicznie dostępnym wykazie danych Ekoportal pod nr 93/2024.

Zgodnie z art. 10 kpa tut. organ obwieszczeniem z dnia 31 maja 2024 r. powiadomił Strony postępowania o możliwości zapoznania się i wypowiedzenia, co do zebranych dowodów i materiałów (obwieszczenie zostało zamieszczone na tablicy ogłoszeń oraz BIP urzędu oraz w pobliżu miejsca realizacji przedsięwzięcia). 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.

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

Za wydanie niniejszej decyzji w dniu 01.09.2023 r. dokonano zapłaty opłaty skarbowej w wysokości 205 zł, na podstawie art. 6 ust. 1 pkt 3, art. 8 ust. 1 Ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej oraz na podstawie części 1.1.45 załącznika do ww. ustawy

### Załączniki:

Nr 1 – Charakterystyka przedsięwzięcia

PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA

z up. *Dagmara Nagórka-Kmieciak*  
Zastępca Dyrektora Wydziału Ekologii i Energetyki  
Kierownik Referatu Polityki Ekologicznej  
/Podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym/

### Otrzymują:

1. Pan Artur Dubis/Pan Jan Raniszewski  
80-311 Gdańsk, ul. Artura Grottgera 3A/2
2. Strony przez obwieszczenie
3. a/a

### Do wiadomości:

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