



Gdańsk, 26 sierpnia 2024 r.

WEiE-I.6220.II.93D.2024.AN

(poprzedni numer WŚ-I-6220.II.113.2022.AN)

## 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. 1 pkt 58a) rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. 2019 r., poz. 1839 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku Pani Agnieszki Leniec działającej z upoważnienia Grupy Zarządzającej Pomerania S.A. z siedzibą w Gdańsku z dnia 11 października 2022 r. (wpływ 11.10.2022 r., wpływ uzup. 03.04.2023 r., 14.06.2023 r., 24.07.2023 r.) w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla inwestycji pn.:

**„Budowa zespołu zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz przebudowa budynków usługowych wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną w Gdańsku przy ul. Srebrniki 1, obręb 0039, działki nr 116/27, 116/34, 116/25 i 116/26” (działka 116/27 podział na dz. 116/37 i 116/38)**  
inwestycja realizowana będzie również na działkach numer 116/7, 116/11, 116/33, 116/32, 116/31, 116/30, 116/29, 116/26, 86/2 obręb 0039 oraz działki nr 186, 1/4, 3/2, 7 obręb 0040

## 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) W przypadku wykonania robót metodą powodującą drgania należy monitorować stan sąsiednich budynków, w zakresie sporządzenia szczegółowej dokumentacji fotograficznej obiektów budowlanych ze szczególnym zwróceniem uwagi na zarysowania i inne elementy świadczące o nieprawidłowej pracy konstrukcji.
- d) Na czas robót ziemnych i fundamentowych dla poszczególnych budynków, przewiduje się konieczność odwodnienia wykopu przy



- pomocy pomp powierzchniowych lub igłofiltrów. W celu zminimalizowania zasięgu oddziaływania odwodnienia oraz ilości pompowanej wody podczas odwodnienia, należy zastosować obudowę wykopu w postaci np. ścianek szczelnych lub szczelinowych, palisad zagłębionych w warstwach gruntów nieprzepuszczalnych, która zamknie napływ wód do wykopów.
- e) Prace ziemne prowadzić w sposób niezagrażający stateczności istniejących w sąsiedztwie obiektów, w tym budynków, dróg, instalacji.
  - f) Wycinkę drzew i krzewów prowadzić poza okresem lęgowym ptaków, tj. poza okresem od 1 marca do 31 sierpnia. Dopuszcza się prowadzenie prac w ww. okresie po wykluczeniu przez specjalistę ornitologa lęgu ptaków, co należy potwierdzić wpisem w dokumentacji budowlanej.
  - g) Podczas prowadzenia wykopów zabezpieczyć plac robót płotkiem z siatki herpetologicznej przed przedostaniem się do wykopów małych zwierząt - płazów, gadów i małych ssaków; codziennie rano (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. Dodatkowo, podczas prac budowlanych, nadzór herpetologiczny może zalecić ogrodzenie płotkami tymczasowymi miejsc, które w opinii nadzoru mogą być potencjalnie narażone na wchodzenie płazów na plac budowy.
  - h) Drzewa rosnące w sąsiedztwie planowanych prac zabezpieczyć przed ewentualnym uszkodzeniem poprzez odeskowanie lub owinięcie matami - bez uszkodzenia kory.
  - i) 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.
  - j) W zasięgu korony drzewa nie parkować maszyn i pojazdów.
  - k) W sąsiedztwie drzew i krzewów przeznaczonych do adaptacji, prace w obrębie strefy korzeniowej prowadzić ręcznie.
  - l) Usunąć warstwę glebową gromadzić na „skład”, a następnie wykorzystać w celu rekultywacji terenów przekształconych w trakcie prac ziemno-budowlanych i do kształtowania terenów zieleni.
  - m) 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. Wyniki nadzoru odpowiednio udokumentować wpisem w dokumentacji budowlanej.
  - n) 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.
- o) 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.
  - p) Place składowe i bazy sprzętowe niezbędne przy realizacji inwestycji lokalizować w oddaleniu od zabudowań mieszkalnych.
  - q) Materiały budowlane dostarczać partiami, których wielkość jest niezbędna do prowadzenia robót budowlanych, w miarę możliwości unikać długotrwałego magazynowania materiałów.
  - r) 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.
  - s) Zastosować szczelne nawierzchnie komunikacyjne, zapobiegające przenikaniu zanieczyszczeń do gruntu.
  - t) Prowadzić prace budowlane z zachowaniem ostrożności, w celu zapobiegania przedostawaniu się zanieczyszczeń do wód podziemnych, powierzchniowych i gleby.
  - u) Unikać pozostawiania niezasypanych wykopów, które mogłyby stać się tymczasowymi zbiornikami retencyjnymi spływających wód opadowych.
  - v) Unikać odkładania ziemi z wykopów na drodze spływu powierzchniowego wód, co może doprowadzić do wymywania zanieczyszczeń z hałd lub gromadzenia się wód.
  - w) 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.
  - x) Prowadzić roboty przy pomocy odpowiednio przeszkolonych i zapoznanych z zagrożeniami pracowników, przy użyciu odpowiedniego sprzętu i urządzeń dobrej jakości, prawidłowo eksploatowanych i konserwowanych.
  - y) Naprawy sprzętu budowlanego nie mogą być wykonywane na terenie budowy.
  - z) 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.

aa) Zaplecze budowy wyposażyć w sanitariaty.

bb) 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) Zaprojektować centrale wentylacyjne wyciągowe w halach garażowych oraz wentylatory dachowe o niskiej mocy akustycznej oraz przewidzieć ich wyciszenia m.in. poprzez stosowanie obudów, tłumików akustycznych, wibroizolatorów i ekranów akustycznych.

b) Do nasadzeń wykorzystać gatunki roślin rodzimych geograficznie i siedliskowo.

c) Podjąć działania prowadzące do zmniejszenia poziomu zanieczyszczenia światłem pochodzącym od projektowanych obiektów, w szczególności:

- do oświetlenia powierzchni komunikacyjnych obsługujących projektowane budynki zastosować odpowiedni sprzęt oświetleniowy, kierujący światło tylko na powierzchnie robocze (np. ulice czy chodniki);
- zastosować, w miarę możliwości oprawy oświetleniowe z płaskimi szybami zamontowanymi wewnątrz obudów i zawsze ze skierowanym strumieniem światła w dół, tak, aby emisja światła nie była kierowana w niebo lub w obszary, które nie potrzebują oświetlenia lub doświetlenia,
- używać źródeł światła o jasności nie większej niż jest potrzebna do bezpiecznego korzystania np. z ulic czy chodników,
- zastosować w miarę możliwości systemy inteligentnego sterowania, które zmniejszają ilość emitowanego światła w zależności



od intensywności użytkowania przestrzeni wokół projektowanych obiektów,

- zaprojektować oświetlenie w taki sposób, aby zminimalizować efekt odbicia światła przez elewacje sąsiednich budynków oraz nawierzchnie utwardzone (np. jezdnie),
- urządzenia oświetleniowe, w tym reklamy, umieszczone na zewnątrz budynku lub w jego otoczeniu nie mogą powodować uciążliwości dla jego użytkowników ani też przechodniów i kierowców.

## UZASADNIENIE

Pismem z dnia 11 października 2022 r. (wpływ 11.10.2022 r., wpływ uzup. 03.04.2023 r., 14.06.2023 r., 24.07.2023 r.) Pani Agnieszka Leniec działając z upoważnienia Grupy Zarządzającej Pomerania S.A. z siedzibą w Gdańsku wystąpiła z wnioskiem o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla inwestycji pn.: **„Budowa zespołu zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz przebudowa budynków usługowych wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną w Gdańsku przy ul. Srebrniki 1, obręb 0039, działki nr 116/27, 116/34, 116/25 i 116/26” (działka 116/27 podział na dz. 116/37 i 116/38)** inwestycja realizowana będzie również na działkach numer 116/7, 116/11, 116/33, 116/32, 116/31, 116/30, 116/29, 116/26, 86/2 obręb 0039 oraz działki nr 186, 1/4, 3/2, 7 obręb 0040.

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.113p1.2022.AN z dnia 14 listopada 2022 r. wezwał do uzupełnienia, Uzupełnienia wpłynęły w dniu 3 kwietnia 2023 r. Po zapoznaniu się z wniesionymi uzupełnieniami tut. organ pismem nr WŚ-I.6220.II.113p3.2022.AN z dnia 10 maja 2023 r. ponownie wezwał do uzupełnienia. Uzupełnienia wpłynęły w dniu 14 czerwca 2023 r. Po zapoznaniu się z wniesionymi uzupełnieniami tut. organ pismem nr WŚ-I.6220.II.113p4.2022.AN z dnia 5 lipca 2023 r. ponownie wezwał do uzupełnienia. Uzupełnienia wpłynęły w dniu 24 lipca 2023 r.

Tut. organ obwieszczeniem z dnia 4 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 oraz BIP urzędu oraz w pobliżu miejsca realizacji przedsięwzięcia). Uwagi od stron postępowania nie wpłynęły.

Zgodnie z kartą informacyjną przedsięwzięcie polega na budowie zespołu zabudowy mieszkaniowej i usługowej wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Srebrniki 1, obręb 0039, działki nr: 116/27, 116/34, 116/25 i 116/26. Inwestycja realizowana będzie również na działkach nr: 116/7, 116/11, 116/33, 116/32, 116/31, 116/30, 116/29, 116/26, 86/2 obręb 0039 oraz działki nr 186,1/4, 3/2, 7 obręb 0040.

Szacunkowe projektowane powierzchnie dla całej inwestycji:

- pow. terenu inwestycji: (działki nr 116/27, 116/34, 116/25 i część działki 116/26) - ok. 16 300 m<sup>2</sup>,
- pow. zabudowy- do 4 161 m<sup>2</sup>,
- pow. biologicznie czynna (w tym stropodachy zielone i powierzchnie ażurowe) - nie mniej niż 8 148 m<sup>2</sup>,
- szacowana pow. całkowita kondygnacji podziemnych budynków - do 7 500 m<sup>2</sup>.

Przedsięwzięcie ma na celu realizację zespołu zabudowy usługowo - mieszkaniowej. Całość założenia podzielona została na strefę o funkcji mieszkaniowej zlokalizowanej w południowej części terenu inwestycji (budynki A, B, C, D) i strefę o funkcji usługowej zlokalizowanej w centralnej i północnej części terenu inwestycji (istniejące przebudowywane budynki nr 1, 2, 3, 4 oraz nowoprojektowane nr 5, 6, 7, 8). W budynkach usługowych przewiduje się lokale o funkcjach dopuszczonych przez miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego; głównie lokale biurowe oraz drobne usługi związane z handlem i gastronomią.

W ramach planowanej inwestycji projektowane są maksymalnie:

- cztery nowe budynki, mieszkalne wielorodzinne: budynek A, budynek B (budynki A i B na wspólnej, jednokondygnacyjnej, podziemnej hali garażowej, ze zjazdem z wewnętrznej drogi osiedlowej), budynek C, budynek D (budynki C i D na wspólnej jednokondygnacyjnej podziemnej hali garażowej, ze zjazdem z wewnętrznej drogi osiedlowej),
- cztery nowe budynki usługowe: budynek 5 - budynek bez podpiwniczenia (połączony komunikacyjnie z istniejącym budynkiem nr 4), budynek 6, budynek 7, budynek 8 - łącznik komunikacyjny pomiędzy budynkami 2, 6, 7 (budynki 6, 7, 8 na wspólnej jednokondygnacyjnej podziemnej hali garażowej, ze zjazdem z wewnętrznej drogi osiedlowej),
- cztery przebudowywane budynki zabytkowe istniejące z przeznaczeniem na usługi: budynek 1 - zabytkowy Dwór Srebrniki, budynek 2 - zabytkowa oficyna dworska, budynek 3 - zabytkowa oficyna dworska, budynek 4 - zabytkowy Dom opieki,
- wewnętrzny układ komunikacyjny, w tym istniejące i projektowane drogi oraz chodniki,
- miejsca postojowe naziemne,





- mała architektura - plac zabaw, wiaty śmietnikowe,
- niezbędna infrastruktura techniczna: sieci, przyłącza i instalacje zewnętrzne potrzebne do funkcjonowania inwestycji: kanalizacja deszczowa, kanalizacja sanitarna, instalacja wodociągowa, przyłącze ciepłownicze, instalacja elektryczna i teletechniczna, oświetlenie zewnętrzne.

Obsługa inwestycji będzie się odbywać za pomocą wjazdów zlokalizowanych od ul. Srebrniki, która łączy się z aleją Żołnierzy Wyklętych. Istniejący wjazd przy budynku 1 umożliwi komunikację kołową na terenie przedsięwzięcia, z zachowaniem układu drogowego wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego. Komunikacja przez istniejący wjazd umożliwi dojazd do miejsc parkingowych naziemnych zlokalizowanych przy budynkach usługowych, do parkingu podziemnego pod budynkami usługowymi oraz dojazd do parkingu podziemnego zlokalizowanego pod budynkami mieszkalnymi C i D. W południowo - wschodniej części wnioskowanego terenu został również zaprojektowany zjazd indywidualny umożliwiający wjazd do parkingu podziemnego pod budynkiem A i B. Do budynków prowadzić będą istniejące oraz projektowane utwardzone dojścia piesze.

Planowane przedsięwzięcie będzie realizowane w 3 etapach. Każdy etap zawierać będzie wszystkie elementy niezbędne do funkcjonowania obiektów wzniesionych w ramach danego etapu i będzie zgodny z założeniami MPZP i innymi obowiązującymi przepisami prawa.

Etap 1 obejmuje wykonanie infrastruktury technicznej w zakresie sieci zewnętrznych, budynków mieszkalnych A, B, C i D wraz z dwoma halami garażowymi pod tymi budynkami, wewnętrzny układ komunikacyjny w postaci dróg i chodników, część zagospodarowania terenu i zieleni oraz rozbiórkę łącznika pomiędzy istniejącymi budynkami nr 3 i 4.

Projektowane budynki mieszkalne wielorodzinne (A, B, C, D) będą miały następujące parametry:

- powierzchnia zabudowy - w zależności od budynku, sumarycznie do 2160 m<sup>2</sup>, liczba kondygnacji naziemnych - od 3 (bud. A, B, C) do 4 (bud. D),
- dach - skośny, mansardowy zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania terenu,
- pokrycie dachu - dachówka ceramiczna, wysokość projektowanej zabudowy - zgodna z miejscowym planem zagospodarowania terenu: do 12 m (bud. A, B, C), 15 m (bud. D).

W ramach tego etapu planuje się wykonać: ulice - ok. 1700 m<sup>2</sup>, chodniki - ok. 255 m<sup>2</sup>, miejsca postojowe - ok. 150 m<sup>2</sup>, powierzchnie zielone - ok. 6900 m<sup>2</sup>, sumaryczna ilość miejsc postojowych dla Etapu 1 - min. 109 mp (w halach garażowych pod budynkami oraz miejsca postojowe naziemne).

Etap 2 obejmuje wykonanie przebudowy i prac restauratorskich dla istniejących budynków nr 1, 3 i 4 oraz wybudowanie nowego budynku nr 5 w bezpośrednim sąsiedztwie budynku nr 4. Budynki te będą ze sobą połączone komunikacją wewnętrzną. Etap ten obejmuje również wykonanie przyłączy do ww. budynków, części



zagospodarowania terenu i zieleni, a także wykonanie zewnętrznych miejsc postojowych w północnej części terenu równoległe do al. Żołnierzy Wyklętych.

Projektowane budynki usługowe (w tym również przebudowywane budynki zabytkowe, tj. bud. 1,3,4) będą posiadały parametry:

- powierzchnia zabudowy - w zależności od budynku, sumarycznie do 1250 m<sup>2</sup>,
- liczba kondygnacji naziemnych - do 3 kondygnacji,
- dach - skośny zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania terenu, pokrycie dachu - dachówka ceramiczna,
- wysokość projektowanej zabudowy - zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania terenu, do 12 m.

W ramach tego etapu planuje się wykonać: ulice - ok. 82 m<sup>2</sup>, chodniki - ok. 140 m<sup>2</sup>, miejsca postojowe - ok. 500 m<sup>2</sup>, powierzchnie zielone - ok. 3290 m<sup>2</sup>, sumaryczna ilość miejsc postojowych dla Etapu 2 - min. 38 mp.

Dopuszcza się możliwość uzyskania decyzji o skreśleniu z rejestru zabytków i odbudowę budynku nr 2 w takiej samej formie i parametrach zabudowy.

Etap 3 obejmuje wykonanie nowych budynków usługowych nr 6, 7, 8 w północnej części działki połączonych z budynkiem istniejącym nr. 2 (łącznikiem - oznaczanym jako bud. nr 8), przebudowę lub odbudowę budynku nr 2 wraz z jego odrestaurowaniem, wykonanie hali garażowej, niezbędnego zagospodarowania terenu, przyłączy do budynków oraz przeniesienie części naziemnych miejsc postojowych wykonanych w etapie 2 do hali garażowej.

Projektowane budynki usługowe (w tym również przebudowywany budynek zabytkowy, tj. bud. nr 2) będą posiadały parametry:

- powierzchnia zabudowy - w zależności od budynku, sumarycznie do 3920 m<sup>2</sup>,
- liczba kondygnacji naziemnych - do 2 kondygnacji,
- dach - skośny zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania terenu,
- pokrycie dachu - dachówka ceramiczna, wysokość projektowanej zabudowy - zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania terenu do 12 m,
- sumaryczna ilość miejsc postojowych dla Etapu 3 wynosi min. 87 mp.

Projektowane budynki mieszkalne i usługowe przyłączone zostaną do miejskiej sieci ciepłowniczej. Z uwagi na kolizję istniejących osiedlowych sieci ciepłowniczych z projektowaną infrastrukturą planowana jest częściowa przebudowa czynnych oraz likwidacja nieczynnych sieci. Zaopatrzenie w energię elektryczną nastąpi z istniejącej sieci energetycznej na warunkach gestora sieci. W związku z kolizją istniejących sieci z projektowaną inwestycją zostanie przebudowana sieć elektroenergetyczna oraz teletechniczna. Przebudowa nastąpi zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez gestorów sieci.

Woda dostarczana będzie z miejskiej sieci wodociągowej. Zespół budynków zasilany będzie z projektowanej sieci wodociągowej zlokalizowanej na działkach inwestycji z włączeniem do istniejącej sieci 110PE w ul. Srebrniki. Dodatkowo, zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez GIWK, zostanie wykonany wodociąg spinający wodociąg





w ul. Srebrniki z wodociągiem w ul. Zubrzyckiego. Ponadto przewiduje się częściową likwidację istniejących sieci wodociągowych oraz likwidację wraz z przełożeniem sieci wodociągowej w ulicy Srebrniki.

Ścieki odprowadzone będą do miejskiej sieci kanalizacyjnej. Zespół budynków włączony będzie do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej zlokalizowanej na terenie inwestycji z włączeniem do istniejącej sieci 200PVC w ul. Srebrniki. Do kanalizacji sanitarnej zostaną odprowadzone ścieki z urządzeń sanitarnych oraz z odwodnień posadzek w halach garażowych. Ścieki zebrane poprzez odwodnienia liniowe w halach garażowych przed wpięciem do sieci kanalizacji sanitarnej oczyszczone zostaną w separatorach substancji ropopochodnych zlokalizowanych na poziomie hali garażowej. Dodatkowo przewiduje się likwidację istniejących instalacji kanalizacji sanitarnych na terenie inwestycji oraz częściowe przełożenie istniejących instalacji z powodu kolizji z projektowaną zabudową.

Wody opadowe i roztopowe z terenu inwestycji będą odprowadzane do systemu miejscowej retencji (zbiornik retencyjny oraz ogrody deszczowe), z przelewem awaryjnym do kolektora DN400 usytuowanego w północnej części działki. Kolektor DN400, do którego kierowany jest przelew nadmiarowy, włączony jest do Potoku Strzyża.

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 4 sierpnia 2023 r. WŚ-I.6220.II.113R.2022.AN 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.

W odpowiedzi na powyższe RDOŚ pismem nr RDOŚ-Gd-WOO.4220.562.2023.MŚB.1 z dnia 17 sierpnia 2023 r. wezwał do uzupełnienia. Tut. organ pismem nr WŚ-I.6220.II.113p6.2022.AN z dnia 24 sierpnia 2023 r. przekazał ww. wezwanie do wnioskodawcy. Uzupełnienia wpłynęły w dniu 12 września 2023 r., tut. organ pismem z dnia 14 września 2023 r. przekazał wniesione uzupełnienia do RDOŚ, PPIS i WP.

RDOŚ postanowieniem nr RDOŚ-Gd-WOO.4220.562.2023.MŚB.2 z dnia 8 października 2023 r. wyraził opinię o braku konieczności przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko.

WP pismem z dnia 18 września 2023 r. nr GD.ZZŚ.3.4901.333.1.2023.KK wyraziły opinię o braku konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Podtrzymanie stanowiska pismem nr GD.ZZŚ.3.4901.333.2.2023.KK z dnia 28 września 2023 r.



PPIS w ustawowym 14 dniowym terminie, nie zajął stanowiska, co zgodnie z art. 78 ust. 4 ustawy OOS, traktuje się jako brak zastrzeżeń. Po przesłaniu uzupełnień na wezwanie RDOŚ pismem z dnia 5 października 2023 r. nr SZNS.9022.4.33.2023.KM.1 wyraził stanowisko, że nie zachodzi potrzeba przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko.

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

- Planowane przedsięwzięcie polegające na **„Budowie zespołu zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz przebudowie budynków usługowych wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną w Gdańsku przy ul. Srebrniki 1, obręb 0039, działki nr 116/27, 116/34, 116/25 i 116/26”** 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 58 lit. a) - *„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 0,2 ha na obszarach objętych 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, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy”.*

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 przy ul. Srebrniki 1, obręb 0039, działki nr 116/27, 116/34, 116/25 i 116/26; inwestycja realizowana będzie również na działkach numer 116/7, 116/11, 116/33, 116/32, 116/31, 116/30, 116/29, 116/26, 86/2 obręb 0039 oraz działki nr 186, 1/4, 3/2, 7 obręb 0040.
- Działki, na których planowana jest inwestycja zlokalizowane są w granicach miasta Gdańska. Całkowita powierzchnia nieruchomości wynosi około 16400 m<sup>2</sup> i składają się na nie tereny oznaczone Bi (inne tereny zabudowane), Tr (tereny różne), a na ich obszarze zlokalizowane są nieużytkowane budynki podlegające ochronie konserwatorskiej. Teren planowanego przedsięwzięcia stanowi w większości tereny zielone, zadrzewione. Obecnie teren ten nie jest użytkowany. Teren inwestycji graniczy od strony północnej oraz wschodniej z ulicami: Aleją Żołnierzy Wyklętych oraz ul. Srebrniki; i dalej z zabudową mieszkań i usługową. Na południe od przedmiotowych działek usytuowane są budynki o funkcji



mieszkańciami - usługowej, a od strony zachodniej graniczą one ze zbiornikiem retencyjnym Słowackiego (obszar urządzeń ochrony przeciwpowodziowej).

- Na etapie opracowania koncepcji inwestycji analizowano możliwe warianty zaopatrzenia w ciepło. Wariant I ciepło z sieci ciepłowniczej, zastosowanie bezemisyjnych źródeł ciepła, Wariant II ciepło z alternatywnych źródeł np. gruntowe pompy ciepła. Wariantowemu podlegał także sposób wykonania inwestycji: w ramach 1 Etapu, w 3 Etapach. Do realizacji wybrano wariant realizacji inwestycji w 3 Etapach i podłączenie do ciepła sieciowego.
- Etap budowy będzie związany z uciążliwościami: emisją zanieczyszczeń pyłowych, emisją hałasu, pochodzącą głównie ze sprzętów obsługujących plac budowy, generowaniem ścieków bytowych i odpadów.
- W trakcie realizacji przedsięwzięcia głównymi źródłami emisji mającymi wpływ na stan klimatu akustycznego będą: maszyny budowlane, samochody samowładowcze i skrzyniowe wykorzystywane do wykonywania robót ziemnych, transport maszyn i urządzeń, transport materiałów budowlanych na plac budowy. Uciążliwości dla środowiska akustycznego (hałas/wibracje) w rejonie budowy będą miały charakter krótkotrwały, zależny od rodzaju wykonywanych prac. Hałas ograniczony będzie wyłącznie do pory dziennej. Biorąc pod uwagę zakres prac, planowaną skalę oraz ograniczenie wykonywania robót do pory dziennej należy uznać, że zakres przewidywanych uciążliwości będzie krótkookresowy i przejściowy, nie powodujący istotnych ciągłych zmian klimatu akustycznego. Poziom mocy akustycznej maszyn budowlanych i drogowych wynosi w zależności od przeznaczenia i typu od 93 do 112 dB. Głównymi emitorami mającymi wpływ na stan klimatu akustycznego będą maszyny budowlane oraz samochody samowładowcze i skrzyniowe wykorzystywane do wykonywania robót ziemnych oraz transportu maszyn i urządzeń oraz materiałów budowlanych na plac budowy. Zabezpieczenie przed hałasem jest podstawą działań organizacyjnych w ramach realizacji przedsięwzięcia i nadzoru nad nim. Sprzęt i środki transportowe będą dobierane z uwzględnieniem ich wpływu na środowisko (hałas i drgania). Podczas prac przewiduje się prawidłową eksploatację i właściwą konserwację sprzętu. Maszyny i pojazdy nie będą przeciążone i przeładowane oraz będą spełniać wymagania odnośnie ochrony przed hałasem. Zastosowane maszyny nie będą pracowały w jednym czasie. Zapewniony będzie bardzo dobry stan techniczny pojazdów i rodzaj zastosowanych opon. Prawidłowa organizacja ruchu na placu budowy, w tym: regulacja natężenia ruchu pojazdów, regulacja struktury pojazdów, regulacja prędkości i płynności ruchu, będą powodowały ograniczenie emisji hałasu. Mała prędkość pojazdów będzie jednym z najważniejszych czynników wpływających na ograniczenie emisji hałasu.
- Na etapie funkcjonowania przedsięwzięcia źródłami liniowymi hałasu będą przejazdy pojazdów po drogach, które będą umożliwiały dojazd do naziemnych i podziemnych miejsc parkingowych. Źródłami punktowymi będą agregat wody lodowej w zabudowie oraz 8 szt. wentylatorów rewersyjnych pożarowych. Urządzenia te podlegają uruchomieniom serwisowym raz w roku na 5 min. każdy wentylator. Mając na względzie dobro



sąsiedzkie oraz środowiskowe źródła te, na potrzeby testów serwisowych, włączane będą pojedynczo danego dnia. Wentylatory bytowe umieszczone będą pod stropem w garażu. Na dachach będą zainstalowane jedynie ich wyloty. Nie wszystkie wentylatory bytowe będą pracowały na potrzeby odprowadzania zanieczyszczeń z garaży. Jeden z nich będzie pracował na potrzeby wentylacji altany śmietnikowej.

Przeprowadzone obliczenia i analiza akustyczna dla pory dnia i nocy wykazały, że eksploatacja urządzeń nie będzie powodowała ponadnormatywnego oddziaływania hałasu na najbliższe tereny chronione akustycznie. Dla punktu obserwacyjnego na granicach najbliższych terenów chronionych zabudowy mieszkaniowo - usługowych emisja hałasu nie przekracza 55 dB w porze dziennej oraz 45 dB w porze nocnej, co oznacza spełnienie wymagań dla tych rodzajów terenów.

- Faza budowy będzie się wiązać z powstawaniem niezorganizowanej emisji gazów i pyłów. Emisja ta będzie miała charakter przejściowy i powodowana będzie przede wszystkim spalaniem oleju napędowego w silnikach pojazdów poruszających się po placu budowy oraz pracą maszyn i urządzeń budowlanych (koparek, dźwigów, spycharek, zagęszczarek, itp.). Emisja ta kwalifikuje się jako emisja niezorganizowana (rozproszone powierzchniowo źródła emisji).

Źródłem emisji na terenie budowy będą maszyny budowlane i pojazdy ciężarowe wyposażone w silniki wysokoprężne Diesla. Główne zanieczyszczenia emitowane podczas pracy silnika wysokoprężnego to: tlenek węgla; tlenki azotu, w tym dwutlenek azotu; węglowodory; pył. Oddziaływania z placu budowy, głównie ze względu na ograniczoną w czasie emisję do atmosfery oraz jej niezorganizowany charakter (emisja z przemieszczających się maszyn i samochodów z całego placu budowy), nie będą miały istotnego wpływu na stan czystości atmosfery.

- Źródłami zanieczyszczenia powietrza związanymi z planowaną działalnością są operacje przejazdów pojazdów osobowych po terenie zespołu budynków zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Źródła te zalicza się do emisji niezorganizowanej. Kolejnymi źródłami zanieczyszczeń są emitory wyciągowe wentylacji mechanicznej 3 hal garażowych. Źródła te zalicza się do emisji zorganizowanej. Źródłem ciepła dla budynków będzie miejska sieć ciepłownicza, na podstawie zawartej umowy na warunkach gestora sieci.

Wykonane obliczenia wykazały, że dla przedmiotowej inwestycji stężenia maksymalne dla wszystkich substancji nie przekraczają maksymalnych stężeń dopuszczalnych jak i maksymalnych częstości przekroczeń, zgodnie z załącznikiem nr 1 do Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 26 stycznia 2010 r. w sprawie wartości odniesienia dla niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. Nr 16, poz. 87). Stężenie żadnego z emitowanych zanieczyszczeń nie będzie powodować przekroczenia określonych dla nich stężeń średniorocznych, dla których uwzględnia się tło otoczenia, a co za tym idzie oddziaływanie inwestycji istniejących w sąsiedztwie. Realizacja planowanej inwestycji nie będzie negatywnie oddziaływać na jakość powietrza atmosferycznego. Standardy jakości środowiska będą w pełni



dotrzymane. Nie przewiduje się negatywnego skumulowanego oddziaływania na jakość powietrza atmosferycznego.

- W fazie realizacji przedsięwzięcia powstaną odpady związane z pracami budowlanymi: roboty rozbiórkowe, ziemne, drogowe i budowlane. Będą to głównie odpady gruzu budowlanego, odpady drogowe, złomu, gleby i ziemi, a także odpady ogólnobudowlane i opakowania materiałów budowlanych. Ponadto w związku z funkcjonowaniem zaplecza socjalnego wykonawcy robót budowlanych mogą powstać odpady podobne do komunalnych. Wytwarzane w fazie realizacji odpady zostaną zagospodarowane przez wykonawców robót zgodnie z obowiązującymi przepisami. Odpady będą wstępnie selekcjonowane i tymczasowo gromadzone w pojemnikach specjalnie do tego przeznaczonych, takich jak: kontenery i worki typu BIG-BAG, które będą ustawione na placu budowy. Wszystkie wytworzone odpady będą przekazane uprawnionym odbiorcom posiadającym odpowiednie zezwolenia na zbieranie, odzysk lub unieszkodliwianie odpadów.
- W fazie eksploatacji inwestycji wytwarzane będą przede wszystkim odpady komunalne. Właściciele lokali mieszkaniowych i usługowych zobowiązani będą do selektywnego zbierania i przekazywania do odbioru poszczególnych frakcji odpadów. Na terenie inwestycji zapewnione zostaną miejsca na pojemniki do selektywnej zbiórki. Następnie odpady wywożone będą na składowisko przez uprawnioną firmę. Usuwanie odpadów nastąpi zgodnie z zasadami obowiązującymi w gminie. Gospodarka odpadami prowadzona będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- W celu zminimalizowania negatywnego oddziaływania na środowisko, przewidziano następujące rozwiązania chroniące środowisko:
  - prace budowlane wykonywane będą jedynie w porze dziennej;
  - plac budowy wyposażony będzie w sorbenty, maty bądź biopreparaty do neutralizacji i likwidacji rozlewów olejowych. Ewentualne rozlewy olejowe spowodowane awarią sprzętu, maszyn budowlanych i środków transportu będą natychmiast usuwane;
  - sprzęt używany do realizacji prac będzie stacjonował na wyznaczonym i właściwie urządzonym zapleczu, w szczególności miejsca postoju maszyn budowlanych zostaną odpowiednio zabezpieczone przed możliwością wycieku substancji ropopochodnych i przedostaniem się ich do gruntu i wód - teren ten zostanie wyposażony w nawierzchnię utwardzoną wykonaną np. z płyt betonowych;
  - stosowane będą tylko urządzenia i maszyny w pełni sprawne technicznie;
  - konserwacja oraz naprawa maszyn pracujących na placu budowy będzie prowadzone poza jego granicami na terenach specjalnie do tego przygotowanych;
  - w trakcie realizacji prac używane będą materiały bezpieczne dla środowiska. Materiały i surowce będą magazynowane, w taki sposób, aby nie było możliwości przedostania się ich do wód gruntowych lub spowodowania zanieczyszczenia przyległego terenu;
  - w przypadku zanieczyszczeń gleby lub ziemi podczas realizacji przedsięwzięcia, zostanie wykonana rekultywacja zanieczyszczonego gruntu w celu doprowadzenia go do obowiązujących standardów jakości gleby lub ziemi, lub zanieczyszczony





- grunt przekazywany będzie do unieszkodliwienia, zgodnie z przepisami ustawy o odpadach;
- warstwy ziemi będą zdejmowane i składowane oddzielnie, a następnie w części wykorzystywane przy niwelacji terenu po zakończeniu robót. Niewykorzystany nadmiar niezanieczyszczonych mas ziemnych zostanie przekazany upoważnionemu odbiorcy odpadów;
  - materiały sypkie magazynowane będą w miejscach osłoniętych przed wiatrem, a na ile to możliwe przechowywane w opakowaniach fabrycznych;
  - transport materiałów sypkich będzie wykonywany specjalnie przystosowanymi do tego pojazdami zgodnie z przepisami o ruchu drogowym;
  - w trakcie suszy przeprowadzane będzie okresowe zraszanie terenu i zgromadzonych mas ziemnych w celu ograniczenia pylenia;
  - wprowadzone zostaną ograniczenia prędkości ruchu pojazdów po terenie budowy;
  - silniki pojazdów oraz maszyn budowlanych będą wyłączane podczas przerw w pracy;
  - zaopatrzenie inwestycji w wodę będzie odbywać się przyłączem z zewnętrznej (miejskiej) sieci wodociągowej;
  - przewiduje się odprowadzanie ścieków sanitarnych do kanalizacji sanitarnej i dalej do miejskiej oczyszczalni ścieków komunalnych, planowanych budynkach nie będą powstawać ścieki przemysłowe;
  - nawierzchnie placów, dróg i parkingów zostaną wykonane jako utwardzone, zapobiegając infiltracji zanieczyszczeń do gruntu;
  - wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych placów, dróg i parkingów będą odprowadzane do zbiornika retencyjnego z przelewem awaryjnym do kolektora DN400 usytuowanego w północnej części działki. Przed włączeniem do zbiornika retencyjnego wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych będą podczyszczane w separatorze substancji ropopochodnych z osadnikiem (urządzenia o przepustowości gwarantującej przyjęcie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni drogowych);
  - wody opadowe i roztopowe z dachów budynków będą odprowadzane do zbiornika retencyjnego z przelewem awaryjnym do kolektora DN400 usytuowanego w północnej części działki, wody opadowe i roztopowe z dachów budynków nie wymagają podczyszczania;
  - planuje się zastosowanie urządzeń instalacji wentylacji i klimatyzacji spełniających wymagania ochrony środowiska w zakresie norm akustycznych.
  - Z uwagi na charakter i wielkość oddziaływania planowanej inwestycji, nie ma podstaw przypuszczać, aby nastąpiła kumulacja negatywnych oddziaływań z przedsięwzięciami planowanymi i zrealizowanymi w obszarze oddziaływania planowanego zamierzenia.
  - 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.

- Planowane przedsięwzięcie zlokalizowane jest w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego (w odległości ok. 315 m znajduje się granica Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego), poza granicami obszarów Natura 2000. Najbliżej położony obszar sieci Natura 2000 to Bunkier w Oliwie PLH220055, oddalony o ok. 3,5 km na północny zachód od planowanej inwestycji. Ponadto, w odległości ok. 4,9 km na północny wschód znajduje się obszar Natura 2000 Zatoka Pucka PLB220005. Planowane przedsięwzięcie znajduje się poza granicami korytarzy ekologicznych. Najbliżej planowanej inwestycji, w odległości ok. 15,0 km na południowy zachód położony jest korytarz ekologiczny Lasy Powiśla KPn-16A.

Teren cechuje się średnio intensywnym zadrzewieniem. Podczas prac terenowych zinwentaryzowano drzewa, krzewy oraz ich skupin, z czego dużą część zakwalifikowano do cięcia sanitarnego, wiązań elastycznych, redukcji wysokości lub korony. W ramach realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia planuje się głównie wycinkę drzew i krzewów wykazujących zły stan zdrowotno—techniczny, łącznie ok. 215 drzew i 375 m<sup>2</sup> krzewów. Planowana wycinka zostanie przeprowadzona poza okresem lęgowym ptaków, przypadającym od 1 marca do 31 sierpnia.

Na terenie zinwentaryzowano m.in. takie gatunki jak: lipa szerokolistna *Tilia platyphyllos*, klon pospolity *Acer platanoides*, dąb szypułkowy *Quercus robur*, jesion wyniosły *Fraxinus excelsior*, żywotnik zachodni *Thuja occidentalis*, świerk pospolity *Picea abies*, robinia biała *Robinia pseudoacacia*, czeremcha późna *Prunus serotina*, klon jawor *Acer pseudoplatanus*, klon tatarski podgatunek ginnala *Acer tataricum subsp. ginnala*, jabłoń ozdobna *Malus sp.*, kasztanowiec pospolity *Aesculus hippocastanum*, brzoza omszona *Betula rubescens*, brzoza brodawkowata *Betula pendula*, modrzew europejski *Larix decidua*, lipa drobnolistna *Tilia cordata*, topola osika *Populus tremula*, jarząb szerokolistny *Sorbus latifolia*.

W wyniku szczegółowej kontroli działek przewidzianych pod inwestycje stwierdzono brak lęgów ptaków, brak potencjalnych miejsc ich gniazdowania, brak miejsc bytowania nietoperzy, zarówno na terenie działek, jak i w ich pobliżu. Na podstawie przeprowadzonej inwentaryzacji nie stwierdzono występowania siedlisk gatunków chronionych roślin, zwierząt oraz grzybów.

Podczas wizyty terenowej nie stwierdzono występowania płazów. Teren objęty zamierzeniem inwestycyjnym nie ma istotnego znaczenia dla lokalnych populacji gadów i płazów.

Niemniej jednak, biorąc pod uwagę bliskie sąsiedztwo terenów wodno-błotnych, możliwość oddziaływania planowanej inwestycji na herpetofaunę, konieczne jest zastosowanie środków minimalizujących ewentualne szkody w populacjach tych zwierząt.

Zgodnie z opinią RDOŚ mając na uwadze skalę i charakter przedsięwzięcia oraz potencjalny i przewidywany zasięg jego oddziaływania na elementy przyrodnicze, mnie ma podstaw przypuszczać, aby realizacja inwestycji (z uwzględnieniem warunków realizacji przedsięwzięcia), mogła spowodować pogorszenie stanu



siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków zwierząt, dla których ochrony zostały wyznaczone ww. obszary Natura 2000; wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony obszar ten został wyznaczony; pogorszyć integralność obszarów Natura 2000 lub ich powiązania z innymi obszarami.

Nie ma zatem potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania z uwzględnieniem art. 6.3 Dyrektywy Rady 92/43/EWG.

Jednocześnie RDOŚ zaznacza, że decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach nie zastępuje zezwolenia w trybie art. 56 ww. ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Na ewentualne zniszczenie siedlisk gatunków, płoszenie lub przenoszenie gatunków znajdujących się pod ochroną należy uzyskać zezwolenie w trybie art. 56 ust. 1 ww. ustawy.

- W związku z wejściem w życie z dniem 17 lutego 2023 r. r. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 4 listopada 2022 r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły (Dz.U. 2023 r. poz. 300), zmianie uległy jednolite części wód powierzchniowych i podziemnych na terenie planowanej inwestycji. Przedsięwzięcie zgodnie z obowiązującym „Planem gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły” znajduje się w regionie wodnym Dolnej Wisły, na obszarze:
  - zlewni jednolitej części wód powierzchniowych rzecznych o kodzie PLRW2000104889 i nazwie Strzyża. Stanowi ona silnie zmienioną 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.): umiarkowany potencjał ekologiczny, stan chemiczny – brak danych. Zlewnia jest monitorowana. Ocena ryzyka nieosiągnięcia celu środowiskowego – zagrożona. Cel środowiskowy dla JCWP: dobry potencjał ekologiczny; zapewnienie drożności cieku dla migracji ichtiofauny 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), jest monitorowana. Ocena ryzyka nieosiągnięcia celu środowiskowego – niezagrożona. Cele środowiskowe dla JCWPd to utrzymanie dobrego stanu ilościowego i chemicznego.

Jak wynika z opinii Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w JCWP znajdują się również obszary chronione przeznaczone do ochrony siedlisk lub gatunków, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, 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 zlokalizowane jest na terenie otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego.



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 znajduje się częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodziowego w rozumieniu art. 16 pkt 34 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne. Przedsięwzięcie 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 przede wszystkim z powstaniem nowych budynków usługowo-mieszkaniowych. Biorąc pod uwagę położenie inwestycji w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej 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 Wrzeszcz rejon ulicy Srebrniki w mieście Gdańsku, zatwierdzonego Uchwałą Rady Miasta Gdańska nr XLV/1553/2005 z dnia 24 listopada 2005 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, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego i Państwowego Gospodarstwa Wodnego „Wody Polskie” nie stwierdzono potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

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



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

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

Informacje o wniosku oraz wydanej decyzji (zostaną zamieszczone po jej wydaniu) zostały ujęte w publicznie dostępnym wykazie danych Ekoportal pod nr 834/2022.

Zgodnie z art. 10 kpa tut. organ obwieszczeniem z dnia 13 października 2023 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).

W dniu 20 października 2023 r. wpłynęły uwagi od stron postępowania, które tut. organ przekazał do wnioskodawcy z prośbą o ustosunkowanie się. Odpowiedź wpłynęła w dniu 21 listopada 2023 r. i została pismem nr WŚ-I.6220.II.113p9.2022.AN z dnia 27 listopada 2023 r. przekazana do wnoszącego uwagi.

W dniu 9 stycznia 2024 r. wpłynął wniosek inwestora o wstrzymanie się z wydaniem decyzji do dnia uzgodnienia warunków porozumienia Inwestora za stronami, w tym z właścicielami nieruchomości sąsiednich. W dniu 19 lipca 2024 r. tut. organ pismem nr WEiE-I.6220.II.93p10.2024.AN wystąpił do Inwestora i pełnomocnika z zapytaniem jaki jest przewidywany termin dokonania ww. porozumienia. Równocześnie pouczył, że w sytuacji przedłużającego się okresu koniecznego do wypracowania porozumienia, należy wystąpić o zawieszenie postępowania w trybie art. 86d 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 dniu 6 sierpnia 2024 r. do tut. organu wpłynęła odpowiedź Inwestora, informująca że okoliczności dla których powyższy wniosek został złożony przestały być aktualne i brak jest przeszkód do wydania decyzji.

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.



## Prezydent Miasta Gdańska

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 11.10.2022 r. dokonano zapłaty opłaty skarbowej w wysokości 205 zł, na podstawie art. 6 ust. 1 pkt 3, art. 8 ust. 1 Ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej oraz na podstawie części 1.1.45 załącznika do 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. Pani Agnieszka Leniec/Pan Marcel Stachowiak  
Primes Sp. z o.o.  
80-122 Gdańsk, ul. Kartuska 234a
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