



WEiE-I.6220.II.42D.2024.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 58b, 73 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. 2019 r., poz. 1839 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku DOKI V Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku z dnia 23 maja 2024 r. (wpływ 23.05.2024 r. wpływ uzup. 29.05.2024 r. i 17.06.2024 r.) o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla inwestycji pn.:

**„Zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami DOKI w Gdańsku, z niezbędną infrastrukturą techniczną. Etap V – Budynek D1 i D2” działki nr 151/53, 151/54, 151/48, 151/47, 151/46, 151/49**

**ORZEKAM**

**1. nie stwierdzać potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko,**

**2. 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) Ze względu na sąsiadującą zabudowę mieszkaniową prace budowlane będące źródłem hałasu prowadzić poza okresem dni świątecznych i niedziel, wyłącznie w porze dziennej (w godzinach od 8:00 do 18:00).
- c) Prace ziemne prowadzić w sposób niezagrażający stateczności istniejących w sąsiedztwie obiektów, w tym budynków, dróg, instalacji.
- d) 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.
- e) Transport materiałów budowlanych, maszyn budowlanych itp. nie może powodować utrudnień w poruszaniu się okolicznymi drogami i w dostępie do sąsiadujących z terenem inwestycji zabudowań.



- f) **Postój/parkowanie pojazdów związanych z realizacją przedsięwzięcia oraz składowanie materiałów budowlanych musi zostać zorganizowany w granicach terenu przedsięwzięcia.**
- 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) **Materiały budowlane dostarczać partiami, których wielkość jest niezbędna do prowadzenia robót budowlanych, w miarę możliwości unikać długotrwałego magazynowania materiałów.**
- i) **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.**
- j) **Zastosować szczelne nawierzchnie komunikacyjne, zapobiegające przenikaniu zanieczyszczeń do gruntu.**
- k) **Prowadzić prace budowlane z zachowaniem ostrożności, w celu zapobiegania przedostawaniu się zanieczyszczeń do wód podziemnych, powierzchniowych i gleby.**
- l) **Unikać pozostawiania niezasypanych wykopów, które mogłyby stać się tymczasowymi zbiornikami retencyjnymi spływających wód opadowych.**
- m) **Unikać odkładania ziemi z wykopów na drodze spływu powierzchniowego wód, co może doprowadzić do wymywania zanieczyszczeń z hałd lub gromadzenia się wód.**
- n) **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.**
- o) **Prowadzić roboty przy pomocy odpowiednio przeszkolonych i zapoznanych z zagrożeniami pracowników, przy użyciu odpowiedniego sprzętu i urządzeń dobrej jakości, prawidłowo eksploatowanych i konserwowanych.**
- p) **Naprawy sprzętu budowlanego nie mogą być wykonywane na terenie budowy.**
- q) **Gospodarkę odpadami prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami, z zachowaniem zasady bliskiego transportu oraz preferowania odzysku odpadów nad ich unieszkodliwianiem, zarówno podczas realizacji, jak i eksploatacji przedsięwzięcia. Do magazynowania odpadów wykorzystywać utwardzone podłoże lub kontenery szczelne z zadaszeniem, usytuowane na utwardzonym**



terenie, uszczelnionym, uniemożliwiającym ewentualne zanieczyszczenie środowiska gruntowo-wodnego.

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

#### Etap eksploatacji

- a) 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, w tym miododajnych.
- c) W projekcie zieleni uwzględnić gatunki krzewów i drzew przyjaznych ptakom (np. głogi *Crataegus* L., rokitnik *Hippophae* L., śliwa ałyczna *Prunus cerasifera*, bez czarna *Sambucus nigra*, derenie *Cornus*, jarząb pospolity *Sorbus aucuparia*, kalina *Viburnum*, śliwa tarnina *Prunus spinosa*, aronia *Aronia*).
- d) Odpady komunalne powstające w trakcie eksploatacji inwestycji magazynować w pojemnikach przydomowych przeznaczonych do segregacji, a następnie przekazywać do zagospodarowania firmie operującej na terenie miasta.
- e) 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 23 maja 2024 r. firma DOKI V Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku (wpływ 23.05.2024 r. wpływ uzup. 29.05.2024 r. i 17.06.2024 r.) wystąpiła z wnioskiem o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla inwestycji pn.: **„Zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami DOKI w Gdańsku, z niezbędną infrastrukturą techniczną. Etap V – Budynek D1 i D2”** działki nr 151/53, 151/54, 151/48, 151/47, 151/46, 151/49.

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.

Zgodnie z wnioskiem o wydanie decyzji, planowana inwestycja będzie realizowana na podstawie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. 2024, poz. 195) – tzw. specustawy mieszkaniowej. W związku z powyższym tut. organ pismem nr WŚ-I.6220.II.42p1. 2024.AN z dnia 3 czerwca 2024 r., zawiadomił Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Gdańsku o złożeniu wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla inwestycji realizowanej na podstawie tzw. specustawy mieszkaniowej.



## Prezydent Miasta Gdańska

Tut. organ pismem obwieszczeniem z dnia 17 czerwca 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 zamieszczono na stronie internetowej i tablicy ogłoszeń UM Gdańsk oraz w pobliżu miejsca realizacji przedsięwzięcia. Uwagi od stron postępowania nie wpłynęły.

Zgodnie z przedłożoną kartą informacyjną, planowane przedsięwzięcie polega na wybudowaniu zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami. Całkowita powierzchnia zabudowy, w tym powierzchnia przekształcona tymczasowo, wyniesie ok. 1,313 ha, planowana powierzchnia garaży, będzie wynosiła ok. 1,77 ha.

Przewiduje się realizację dwóch budynków:

- budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami oznaczony symbolem D1, o wysokości do ok. 26,5 m, do 7 kondygnacji naziemnych i 1 kondygnacji podziemnej. Parter budynku mieści w części hale garażowe, wokół których, wzdłuż zewnętrznych fasad przewidziano usługi handlu, biura, gastronomii itp. Nad częścią parteru projektuje się wewnętrzne patio. W hali podziemnej projektuje się miejsca postojowe. Dodatkowo w części podziemia lub parteru przewidziane są m.in. pomieszczenia techniczne, gospodarcze, inne pomieszczenia obsługi, rowerownie, wózkownie, śmietniki. Dopuszcza się również funkcje usługowe na wyższych kondygnacjach;
- budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami oznaczony symbolem D2, o wysokości do ok. 29,5 m, do 9 kondygnacji naziemnych i 1 kondygnacji podziemnej. Parter budynku mieści w części hale garażowe, wokół których, wzdłuż zewnętrznych fasad przewidziano usługi handlu, biura, gastronomii itp. Nad częścią parteru projektuje się wewnętrzne patio. W hali podziemnej projektuje się miejsca postojowe. Dodatkowo w części podziemia lub parteru przewidziane są m.in. pomieszczenia techniczne, gospodarcze, inne pomieszczenia obsługi, rowerownie, śmietniki. Dopuszcza się również funkcje usługowe na wyższych kondygnacjach.

W ramach inwestycji, przewiduje się realizację infrastruktury towarzyszącej, w tym m.in.: budowę zjazdów z wewnętrznego układu drogowego, ciągów pieszych oraz sieci posesyjnych (instalacje zewnętrzne), tj. wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, energetycznej wraz ze stacjami transformatorowymi (o ile konieczność ich wykonania wynikać będzie z warunków przyłączenia do sieci elektroenergetycznej gestora), oświetleniowej i teletechnicznej wraz z przyłączami, budowę sieci elektroenergetycznych, jak również budowę sieci i przyłącza/przyłączy gazowych dla lokali gastronomicznych, tereny zielone (patia) na poziomie I piętra budynków z funkcją rekreacyjną. Teren rekreacyjny, plac/skwer na terenie działki 151/54 (nad częścią hali garażowej -1), elementy małej architektury.

W ramach robót ziemnych przewiduje się m.in. rozbiórkę nieczynnej infrastruktury podziemnej.

Wnioskowana inwestycja jest kontynuacją rozwijającej się zabudowy, w tym uzupełnieniem pierzei wzdłuż ul. ks. Jerzego Popiełuszki.



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 17 czerwca 2024 r. nr WŚ-I.6220.II.42R.2024.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 postanowieniem z dnia 30 sierpnia 2024 r. nr RDOŚ-Gd-WOO.4220.436.2024.IBA.JP.2 wyraził opinię o braku konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

WP pismem z dnia 5 lipca 2024 r. nr GD.ZZŚ.3.4901.264.1.2024.AKG nie stwierdziły potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

W związku z ww. wystąpieniem PPIS nie zajął stanowiska, co zgodnie z art. 78 ust. 4 ustawy OOŚ 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 budowie **zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami DOKI w Gdańsku, z niezbędną infrastrukturą techniczną. Etap V – Budynek D1 i D2, działki nr 151/53, 151/54, 151/48, 151/47, 151/46, 151/49** jest kwalifikowane zgodnie 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. 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 73 - „urządzenia lub zespoły urządzeń umożliwiające pobór wód podziemnych lub sztuczne systemy zasilania wód podziemnych, inne niż wymienione w §2 ust. 1 pkt 37, o zdolności poboru wody nie mniejszej niż 10 m<sup>3</sup> na godzinę”.

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 m.in. do wystąpienia o uchwałę o ustaleniu lokalizacji mieszkaniowej.
- Planowane przedsięwzięcie zlokalizowane będzie na terenie działek nr 151/53,151/54,151/48,151/47,151/46,151/49 obręb 0068 Gdańsk.
- Teren przeznaczony pod inwestycję, jest zlokalizowany w Gdańsku, przy ul. ks. Jerzego Popiełuszki 8 (budynek D1) i 10 (budynek D2), która zapewnia dostępność komunikacyjną do budynków. Planowane przedsięwzięcie sąsiaduje: od północy z ul. ks. Jerzego Popiełuszki, od wschodu z wcześniejszymi etapami realizowanego osiedla DOKI, od południa z wcześniejszymi etapami realizowanego osiedla DOKI, od zachodu z salą BHP i Europejskim Centrum Solidarności. Przedsięwzięcie znajduje się w strefie ochrony ekspozycji oraz w granicach ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych. Inwestycja jest planowana na terenie postoczniowym, przez znaczny czas nieużytkowanym. Przedmiotowy obszar jest w całości przekształcony antropogenicznie, a po przeprowadzonej remediacji na terenie przewidzianym pod budynek D1 i rozpoczętej remediacji terenu pod budynek D2, pozbawiony charakteru naturalnego.
- Dla przedmiotowego terenu zostały wcześniej wydane decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach dla budynków biurowo – usługowych D1 i D2.
- Na etapie opracowania inwestycji przeprowadzono analizę możliwych wariantów przedsięwzięcia, wariantowanie dot. zaopatrzenia obiektów w ciepło. W wariantcie wybranym do realizacji obiekty będą zaopatrywane w ciepło z miejskiej sieci, wariant alternatywny zakładał zaopatrzenie w ciepło z kotłowni opalanej gazem ziemnym. Wybrany został wariant korzystniejszy środowiskowo, czyli zaopatrzenie obiektów z miejskiej sieci ciepłowniczej.
- Warunki gruntowo - wodne są mało korzystne. Rodzaje robót budowlanych, konieczne do zrealizowania zamierzonego przedsięwzięcia inwestycyjnego, częściowo wykraczają poza zwykłe prace budowlane i obejmują roboty specjalistyczne m.in. roboty palowe oraz odwodnienie. Do ewentualnego odwodnienia wykopów na etapie realizacji zostaną zastosowane urządzenia, których łączna zdolność poboru może wynieść powyżej 10 m<sup>3</sup>/h.
- Zgodnie z dokumentacją geologiczno-inżynierską planowana inwestycja w części północnej położona jest na obszarze, na którym woda gruntowa o napiętym zwierciadle stabilizowała się na głębokości 1,3 – 1,7 m p.p.t., tj. na rzędnych H = 0,15 – 0,23 m n.p.m. Natomiast w części południowej woda gruntowa o napiętym zwierciadle stabilizowała się na głębokości 1,83 – 2,0 m p.p.t., tj. na rzędnych H = 0,17 – 0,28 m n.p.m. Stan wód gruntowych odnosi się do okresu badań i może ulegać wahaniom naturalnym (około 0,5 – 1,0 m) w zależności od pory roku, intensywności opadów atmosferycznych oraz poziomu wód w Kanale Raduni, Motławie i Martwej Wiśle. Warunki gruntowo - wodne są mało korzystne. Grunty warstw geotechnicznych IIa, IIb, IIc, IIIa, IIIb i IIIc są nośne, natomiast grunty



warstwy geotechnicznej Ia, Ib oraz nasypy niekontrolowane są słabonośne. Roboty budowlane, będą obejmowały roboty specjalistyczne m.in. roboty palowe oraz odwodnienie. Wydajność pompowania na potrzeby obniżenia ciśnienia wody pod warstwami nieprzepuszczalnymi wykopów budowlanych na fragmencie południowo-zachodnim działki nr 151/54 (budynek D2), ze względu na wypływanie namulów może przekroczyć 10 m<sup>3</sup>/h. Wydajność pompowania wykopów budowlanych na działce nr 151/48, 151/53 (budynek D1) nie przekroczy 10 m<sup>3</sup>/h, a odpompowanie dotyczyć będzie wody pochodzącej z opadów atmosferycznych, roztopów i sączeń ze skarp wykopu. Przewiduje się płytę fundamentową o grubości od 40 cm do 80 cm opartą na palach. Płytę fundamentową i ściany garażu projektuje się w technologii białej wanny. Poziom posadowienia dołu płyty fundamentowej będzie na rzędnej ok. H = -1,70, m n.p.m.

- Zgodnie z Warunkami Technicznymi z dnia 07.01.2021 r., znak: TU-WT-4365/11/2020/2021/PD oraz TU-WT-4419/122020/2021/PD wydanymi przez Gdańskie Wody, wody opadowe z dachów budynków (dachy zielone) i powierzchni zielonych zagospodarowane zostaną w miejscu opadu i na własnym terenie zielonym w systemie małej retencji do wysokości około 30 mm opadu. Wody nadmiarowe przelewowe systemu małej retencji przejmowane będą awaryjnymi wpustami kopułowymi w koronach rabat zielonych i siecią kanalizacji deszczowej „nadmiarowej” odprowadzane do sieci kanalizacji deszczowej na działce nr 151/47.
- Planowane budynki zaopatrywane będą w wodę poprzez podłączenie do miejskiej sieci wodociągowej. Ścieki bytowe powstające na etapie eksploatacji inwestycji odprowadzane będą do sieci kanalizacji sanitarnej. Ścieki pochodzące z posadzek garaży przed odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej będą podczyszczane za pomocą urządzeń podczyszczających w halach garażowych (studnie z matami sorbentowymi). Odpady komunalne powstające na etapie eksploatacji inwestycji będą systematycznie gromadzone i magazynowane na terenie inwestycji w przeznaczonych do tego miejscach, a następnie przekazywane do zagospodarowania firmie operującej w danym rejonie miasta.
- Na etapie realizacji przedsięwzięcia wystąpi emisja substancji do powietrza. Źródłem emisji substancji do powietrza będą procesy spalania paliw w silnikach maszyn i urządzeń pracujących na budowie. Z uwagi jednak na fakt, że emisje te będą miały charakter miejscowy i okresowy oraz ustaną po zakończeniu prac budowlanych, należy je uznać na pomijalne.
- W okresie budowy wystąpią okresowo oddziaływania akustyczne i wibracyjne związane z pracą ciężkich maszyn drogowych i pojazdów transportowych. Ich przestrzenny zasięg można określić na ok. 100 m od zgrupowania pracujących maszyn drogowych i sprzętu budowlanego. Emisja hałasu może krótkotrwale oddziaływać na środowisko w trakcie wykonywania robót budowlanych, po tym okresie emisja hałasu będzie w granicach normatywnych.
- W czasie budowy na terenie inwestycji wystąpią naruszenia wierzchnich warstw ziemi - będą one wynikały z operowania ciężkiego sprzętu, prowadzenia wykopów pod planowane zagospodarowanie i infrastrukturę towarzyszącą. Naruszenia i przekształcenia ziemi będą miały charakter trwałe.





- Wody opadowe z dachów budynków (dachy zielone) i z powierzchni zielonych zagospodarowane zostaną w miejscu opadu i na własnym terenie zielonym w systemie małej retencji do wysokości około 30 mm opadu. Wody nadmiarowe przelewowe systemu małej retencji przejmowane będą awaryjnymi wpustami kopułowymi w koronach rabat zielonych i siecią kanalizacji deszczowej „nadmiarowej” odprowadzane do zrealizowanej na działce nr 151/47, 151/49 sieci kanalizacji deszczowej (średnica rur od 315 mm do 400 mm).
- Na etapie eksploatacji źródłem hałasu będą przemieszczające się samochody, głównie wzdłuż ul. ks. Jerzego Popiełuszki i w mniejszym stopniu po wewnętrznym układzie drogowym, epizodycznie, pojazdy firmy zajmującej się odbieraniem odpadów. Incydentalnymi źródłami hałasu będą maszyny i pojazdy, wykorzystywane na potrzeby prac konserwatorskich lub remontowych. Źródłem hałasu instalacyjnego będą urządzenia wentylacyjne i klimatyzacyjne, z czego źródła istotne zlokalizowane na dachach budynków.
- Dla przedmiotowego przedsięwzięcia została przeprowadzona szczegółowa analiza akustyczna, która wykazała, że w porze dnia i w porze nocy, spełnione zostaną normy ochrony przed hałasem w środowisku. Poziomy hałasu wewnątrz budynku będą ograniczane doborom odpowiedniej stolarki okiennej. Inwestycja nie będzie też źródłem ponadnormatywnego hałasu instalacyjnego.
- Planowana inwestycja nie będzie miała znaczącego negatywnego wpływu na stan zanieczyszczenia powietrza w jej rejonie.
- Odpady powstające w trakcie funkcjonowania inwestycji będą wytwarzane w związku z normalnym funkcjonowaniem zabudowy mieszkaniowej i lokali usługowych (segregowane odpady komunalne, ewentualne odpady związane z obsługą systemów infrastrukturalnych w obiektach usługowych i na terenie zespołu zabudowy). Gospodarka odpadami będzie prowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- Zgodnie z informacją w KIP w trakcie realizacji Budynku D2, może wystąpić nieznaczne kumulowanie się oddziaływań w zakresie emisji hałasu i zanieczyszczeń do powietrza, z budową Budynku I etapu IV inwestycji, realizowanego dalej na południe. Pozostałe etapy zostaną zrealizowane w okresach wcześniejszych lub późniejszym (Budynek D1). Nie wystąpi więc kumulowanie się oddziaływań w czasie realizacji poszczególnych budynków przedmiotowego przedsięwzięcia. Z uwagi na charakter i wielkość oddziaływania planowanej inwestycji na etapie eksploatacji, nie ma podstaw przypuszczać, aby na tym etapie nastąpiła kumulacja negatywnych oddziaływań z przedsięwzięciami planowanymi i zrealizowanymi w obszarze oddziaływania planowanej inwestycji.
- Przedsięwzięcie zlokalizowane jest w oddaleniu od obszarów wodno-błotnych, obszarów górskich, 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.
- Przedmiotowa inwestycja położona jest poza obszarami europejskiej sieci Natura 2000 najbliższej położonym obszarem jest:



## Prezydent Miasta Gdańska

- Twierdza Wisłoujście PLH220030 - w odległości ok. 3,68 km na północ,
- Zatoka Pucka PLB220005 - w odległości ok. 4,37 km na północny wschód.

W opinii RDOŚ planowana inwestycja nie będzie negatywnie oddziaływać na ww. obszary Natura 2000. Z uwagi na usytuowanie przedsięwzięcia oraz jego charakter i zakres planowanej inwestycji nie spowoduje ona utraty powierzchni, ani fragmentacji siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt chronionych w granicach ww. obszarów Natura 2000. Lokalizacja przedsięwzięcia wyklucza również jego wpływ na warunki ekologiczne ostoi. Tym samym nie pogorszy stanu ochrony siedlisk przyrodniczych i siedlisk gatunków chronionych w granicach ww. obszarów Natura 2000, nie zaburzy integralności poszczególnych obszarów Natura 2000, ani sieci Natura 2000 jako całości. Inwestycja nie będzie wpływała na realizację celów działań ochronnych. Dlatego też nie jest konieczne przeprowadzenie oceny w trybie art. 6.3 Dyrektywy Rady 92/43/EWG.

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

- Trójmiejski Park Krajobraziowy- otulina - ok. 2,9 km na zachód,
- Trójmiejski Park Krajobrazowy - ok. 5,49 km na zachód,
- Obszar Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich - ok. 5,62 km na południe,
- Zespół Przyrodniczo - Krajobrazowy „Dolina Potoków Strzyża i Jasień”
  - ok. 5,14 km na zachód,
- rezerwat przyrody „Dolina Strzyży” - ok. 6,38 km na zachód.

Przedsięwzięcie położone jest poza granicami korytarzy ekologicznych, nie będzie zatem wpływać na ich drożność i ciągłość. Najbliższy korytarz ekologiczny „Lasy Powiśla” KPn-16A oddalony jest o ok. 16,8 km w kierunku południowo - zachodnim od inwestycji.

Jednocześnie RDOŚ zwrócił uwagę, 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 PLRW200014489 i nazwie Martwa Wisła. Stanowi ona silnie zmienioną część wód o złym stanie ogólnym. Ocena stanu na podstawie oceny stanu GIOŚ 2014-2019 i oceny eksperckiej (wg klasyfikacji obowiązującej od 1 stycznia



## Prezydent Miasta Gdańska

2022 r.): umiarkowany potencjał ekologiczny, stan chemiczny – brak danych. Zlewnia jest monitorowana. Ocena ryzyka nieosiągnięcia celu środowiskowego zagrożona. Cel środowiskowy dla JCWP: dobry potencjał ekologiczny; zapewnienie drożności cieku dla migracji ichtiofauny na cieku głównym, dobry stan chemiczny. Dla JCWP nie zostało ustanowione odstępstwo z art. 4 ust. 5 Ramowej Dyrektywy Wodnej.

- jednolitej części wód podziemnych o kodzie PLGW200015. JCWPd charakteryzuje się dobrym stanem (stan ilościowy dobry, stan chemiczny dobry). JCWPd jest monitorowana. Ocena ryzyka nieosiągnięcia celu środowiskowego – zagrożona chemicznie. Cele środowiskowe dla JCWPd to utrzymanie dobrego stanu ilościowego i dobrego stanu chemicznego.

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

Planowane przedsięwzięcie znajduje się poza obszarami wodno-błotnymi, w tym siedliskach łągowych 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 częściowo znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodziowego w rozumieniu art. 16 pkt 34 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2023 poz. 1478 ze zm.). Przedsięwzięcie znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 Subniecka Gdańska. Planowana inwestycja nie znajduje się na obszarze stref ochronnych ujęć wód.

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

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

- Z załączonej karty informacyjnej wynika, że zaproponowane rozwiązania, przy uwzględnieniu rodzaju i skali przedsięwzięcia 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 mieszkalnych. Biorąc pod uwagę położenie inwestycji w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej oraz 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 w trybie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących. W związku z powyższym na etapie wydawania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, nie bada się zgodności planowanej inwestycji z ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Po przeanalizowaniu szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko



## Prezydent Miasta Gdańska

oraz po zapoznaniu się ze stanowiskami Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska 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 i warunków nałożonych niniejszą decyzją, 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 112/2024.

Zgodnie z art. 10 kpa tut. organ obwieszeniem z dnia 23 września 2024 r. powiadomił Strony postępowania o możliwości zapoznania się i wypowiedzenia, co do zebranych dowodów i materiałów. Obwieszczenie zostało zamieszczone na stronie internetowej i tablicy ogłoszeń UM Gdańsk oraz w pobliżu miejsca realizacji planowanego przedsięwzięcia. Uwagi od stron postępowania nie wpłynęły.

Tut. organ po przeanalizowaniu dokumentacji sprawy uznał, że przy zastosowaniu środków technicznych opisanych w karcie informacyjnej przedsięwzięcia oraz prowadzeniu robót budowlanych i przestrzeganiu warunków nałożonych niniejszą decyzją, oddziaływanie przedsięwzięcia na etapie jego realizacji oraz eksploatacji zostanie zminimalizowane i nie będzie uciążliwe dla otoczenia inwestycji.

Mając powyższe na uwadze, po przeprowadzeniu postępowania, orzeczono jak w sentencji.

### POUCZENIA

Od niniejszej decyzji służy stronie prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gdańsku (Gdańsk, ul. Podwale Przedmiejskie 30) za pośrednictwem Prezydenta Miasta Gdańska (adres korespondencyjny: Urząd Miejski



## Prezydent Miasta Gdańska

w Gdańsku – Wydział 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 15.07.2024 r. dokonano zapłaty opłaty skarbowej w wysokości 205 zł, na podstawie art. 6 ust. 1 pkt 3, art. 8 ust. 1 Ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej oraz na podstawie części 1.1.45 załącznika do ww. ustawy

### Załączniki:

Nr 1 – Charakterystyka przedsięwzięcia

PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA

z up. *Dagmara Nagórka-Kmieciak*

Zastępca Dyrektora Wydziału Ekologii i Energetyki

Kierownik Referatu Polityki Ekologicznej

/Podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym/

### Otrzymują:

1. DOKI V Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością  
80-175 Gdańsk, ul. Leszczynowa 6
2. Strony przez obwieszczenie
2. 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