



Gdańsk, 6 grudnia 2024 r.

WEiE-I.6220.II.74D.2024.AN-EI
(poprzedni nr WŚ-I.6220.II.22.2021.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 t.j.) oraz na podstawie art. 71 ust. 2 pkt 2, art. 75 ust. 1 pkt 4 oraz art. 82 i art. 85 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 (Dz.U. 2024 r. poz. 1112 t.j.), a także § 3 ust. 1 pkt 58b, 73, 74 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019, poz. 1839 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku Pana Marcina Charuna reprezentującego Robyng Grobla Park Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku z dnia 2 marca 2021 r. (wpływ 02.03.2021 r., wpływ uzup. 30.04.2021 r., 09.02.2022 r.) w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla inwestycji pn.:

„Zespół budynków hotelowych wraz z garażami podziemnymi, powierzchnią usługową oraz towarzyszącą infrastrukturą komunikacyjną i techniczną pn.: „NADMOTŁAWIE” (działki nr ewid. 6/10, 14/8, 14/9 obręb 091 przy ul. Sienna Grobla w Gdańsku”

po przeprowadzeniu postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko i uzgodnieniu warunków realizacji przedsięwzięcia z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Gdańsku - postanowienie nr RDOŚ-Gd-WOO.4221.80.2023.MaR.8 z dnia 30 września 2024r.,

po zapoznaniu się z:

- raportem o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko oprac. mgr inż. Agnieszka Świerczewska-Opłocka, 5 maja 2023 r. (wpływ 29.05.2023 r.),
- uzupełnieniami do raportu (wpływ 01.09.2023 r., 01.03.2024 r., 19.06.2024 r.)

I. Określam:

1. Rodzaj i miejsce realizacji przedsięwzięcia:

Planowana inwestycja polegać będzie na budowie zespołu zabudowy hotelowo – usługowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną, w tym z parkingami podziemnymi. Przedmiotowe przedsięwzięcie będzie obejmowało:

- budowę czterech budynków hotelowych, VI kondygnacyjnych, ze strefą usługową w części budynku K o łącznej powierzchni zabudowy nadziemnej - rzut ok. 7124 m²;
- budowę ośmiu dwupoziomowych garaży podziemnych oraz miejsc postojowych zewnętrznych wraz z towarzyszącą infrastrukturą o łącznej powierzchni użytkowej ok. 23897 m²;
- wykonanie niezbędnych instalacji technicznych oraz przyłączy do już istniejących



- sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, energetycznej, ciepłowniczej,
- wykonanie pozostałych ciągów komunikacyjnych – ciągów pieszych,
 - zagospodarowanie i uporządkowanie wolnej przestrzeni poprzez budowę chodników, ścieżek, małej architektury oraz zaplanowanie terenów zielonych.

W ramach inwestycji zaprojektowano:

- budynek H – funkcja hotelowa, 6 kondygnacji nadziemnych, 2 kondygnacje podziemne;
- budynek I – funkcja hotelowa, 6 kondygnacji nadziemnych, 2 kondygnacje podziemne;
- budynek J – funkcja hotelowa, 6 kondygnacji nadziemnych, 1 kondygnacja podziemna;
- budynek K – funkcja hotelowa z usługami, 6 kondygnacji nadziemnych, 2 kondygnacje podziemne.

Planowana zabudowa sąsiaduje z będącym w fazie realizacji Budynkiem FG o przeznaczeniu mieszkaniowo-hotelowym z funkcją usługową.

Zaprojektowano obiekty hotelowe przeznaczone dla ok. 2832 gości, którzy będą mogli się zatrzymać w 793 lokalach hotelowych. W ramach inwestycji przewiduje się wykonanie ok. 793 miejsc postojowych, z których większość zlokalizowana zostanie w podziemnych garażach.

Łączna powierzchnia użytkowa garaży i parkingów mierzona po obrysie zewnętrznym rzutu poziomego obiektów budowlanych wraz z towarzyszącą infrastrukturą wynosi około 23897 m² (ok. 2,38 ha). Powierzchnia przeznaczona pod inwestycję wynosi ok. 20127 m² (ok. 2,01 ha).

W ramach zamierzenia zostanie wykonane utwardzenie terenu przeznaczone pod drogi, chodniki i parkingi o łączonej powierzchni 7113 m², z czego pod parkingi naziemne przeznaczone zostanie ok. 515 m² (w obrębie parkingu zostanie wydzielone ok. 41 miejsc parkingowych), a pod drogi wewnętrzne ok. 3200 m². Planowana inwestycja obejmuje także wykonanie ogrodów deszczowych o powierzchni ok. 630 m², dwóch podziemnych zbiorników retencyjnych o pojemności 153 m³ i 330 m³ oraz zbiornika retencyjnego wewnątrz budynku K, o pojemności max. 130 m³. Ponadto w ramach inwestycji zostanie wykonana sieć wodociągowa o długości ok. 450 m oraz przyłącze do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej.

Długość projektowanych dróg dojazdowych, wewnętrznych i przebudowywanych o nawierzchni twardej wyniesie łącznie ok. 0,631 km.

W ramach realizacji inwestycji przewiduje się:

- wykonanie prac przygotowawczych w obrębie terenu inwestycyjnego przeznaczonego pod rozbudowę kompleksu zabudowy – oczyszczenie terenu



- z kolidującej roślinności (usunięcie pozostałych na terenie drzew, zakrzewień, warstwy zadarnionej oraz humusu),
- wykonanie niezbędnych robót ziemnych, w tym przygotowanie wykopów szerokoprzestrzennych pod prace fundamentowe,
 - przeprowadzenie prac związanych z obniżeniem lustra wód podziemnych na czas prowadzenia prac fundamentowych - tymczasowe odwodnienie wykopu budowlanego z wydajnością maksymalną ok. 48 m³/h i w sposób gwarantujący ograniczenie oddziaływania odwodnienia do działek Inwestora poprzez zastosowanie szczelnej obudowy wykopu oraz poziomego korka przeciwfiltracyjnego (w tym odwodnienie dla budynku H - 17 m³/h, budynku I - 35 m³/h, budynku J - 47,3 m³/h, budynku K - ok. 18 m³/h),
 - wykonanie robót fundamentowych,
 - wzniesienie konstrukcji obiektów,
 - wykonanie elementów małej retencji terenowej,
 - wykonanie wszystkich niezbędnych przyłączy, instalacji, urządzeń, sieci infrastrukturalnych (wodociągi, sieci kanalizacyjne, elektryczna, teletechniczna, ppoż. itp.),
 - wykonanie powierzchni utwardzonych tj. infrastruktury drogowej (ulica 010-KD80), dojazdów do parkingów i placów manewrowych) wjazdów do garaży podziemnych, ciągów pieszych, schodów terenowych oraz murów oporowych,
 - wykonanie powierzchni nieutwardzonych tj. terenów zielonych wraz z nasadzeniami, placów zabaw, ścieżek,
 - realizację elementów małej architektury (ławki, kosze na śmieci, stojaki na rowery, place zabaw),
 - realizację oświetlenia zewnętrznego.

Podstawowe elementy konstrukcji budynków będą wykonane w strukturze żelbetowej monolitycznej, wylewanej na mokro, w postaci szkieletowej z wypełnieniem z bloczka wapienno-piaskowego oraz w formie pełnej:

- ściany zewnętrzne kondygnacji podziemnych: monolityczne pełne, wylewane na mokro,
- ściany zewnętrzne kondygnacji nadziemnych: żelbetowe pełne oraz szkieletowe z wypełnieniem z pustaków,
- ściany wewnętrzne: murowane z pustaków oraz żelbetowe monolityczne.

Z uwagi na warunki gruntowe, budynki posadowione będą na fundamentach płytowo-palowych wykonywanych w technologii tzw. „białej wanny”.

W kondygnacjach naziemnych budynków projektuje się łącznie ok. 2211 lokali hotelowych o powierzchni użytkowej ok. 53629 m².

W skład kondygnacji podziemnych będą wchodzić: hala garażowa i pomieszczenia techniczne. Projektuje się dachy płaskie, zielone, retencyjne z gotową warstwą



wegetacyjną z zieloną roślinnością. Miejsca gromadzenia odpadów znajdować się będą w pomieszczeniach do tego przeznaczonych wewnątrz budynków. Pomieszczenia te będą dostępne z zewnątrz zgodnie z wymaganiami warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Budynki będą wyposażone w następujące instalacje wewnętrzne: instalację zimnej i ciepłej wody, instalację sanitarną, rury spustowe służące od odprowadzenia wód opadowych, instalację grzewczą, wentylację wywiewną hal garażowych, wentylację mechaniczną wywiewną mieszkań, instalacje przeciwpożarowe, instalacje elektryczne i telekomunikacyjne - zasilające, telefoniczne, RTV i CCTV.

Przedmiotowa inwestycja była planowana do realizacji na działkach nr ew. 6/10, 14/8 i 14/9 w obrębie 091 zlokalizowanych przy ulicy Sienna Grobla w dzielnicy Gdańska należącej administracyjnie do Śródmieścia. Decyzją nr WG-I.6831.219.2023.RK z dnia 15 grudnia 2023 r. działka nr 6/10 uległa podziałowi na działki o numerach: 6/13, 6/14, 6/15, 6/16 i 6/17, zaś działka nr 14/8 uległa podziałowi na działki o numerach: 14/11, 14/12, 14/13 i 14/14. Z uwagi na powyższe zamierzenie realizowane będzie na działkach nr: 14/9, 14/11, 14/12, 14/13 oraz 6/13, 6/14, 6/15, 6/16 i 6/17 w obrębie 91.

Teren działek inwestycyjnych w związku z prowadzoną przez inwestora w jego sąsiedztwie budową, a także przeprowadzonymi w przeszłości pracami remediacji zanieczyszczenia ziemi jest obecnie w znacznej części przekształcony.

Tereny sąsiadujące obecnie z projektowanym przedsięwzięciem to:

- od północnego wschodu Martwa Wisła,
- od północnego zachodu 3 zrujnowane budynki o wartościach kulturowych, wpisane do gminnego rejestru zabytków,
- od wschodu zakłady LOTOS Petrobaltic,
- od zachodu - będąca w fazie realizacji zabudowa mieszkaniowo- hotelowo-usługowa (budynek FG) oraz ulica Sienna Grobla i rzeka Motława z wyremontowanym, ogólnodostępnym nabrzeżem,
- od południa teren po zlikwidowanym składzie węgla, obszar planowanego przebiegu ul. Nowej Wałowej, a dalej na południe zabudowa kompleksu Nadmotławie A, B, C, D, E.

Najbliższa zabudowa mieszkalna położona jest w bezpośrednim sąsiedztwie planowanej inwestycji, jest to realizowany na zachód od planowanego przedsięwzięcia budynek FG. Kolejny obiekt mieszkaniowy, nie wchodzący w skład analizowanego kompleksu zabudowy, położony jest w odległości ok. 85 m od południowej granicy planowanej inwestycji i oddzielony jest od niej rezerwą terenu pod przebieg ul. Nowej Wałowej.

W bezpośrednim sąsiedztwie przedsięwzięcia (na wschód) znajduje się ujęcie wód o znaczeniu lokalnym: ujęcie na terenie firmy Lotos Petrobaltic S.A. oznaczone „270851-Pertobaltic1”, studnia o głębokości ok. 197 m, ujmująca wody kredowe.



Przedsięwzięcie realizowane będzie etapowo. Prace remediacyjne na terenie działek nr 6/10 i 14/8 zostały zakończone, o czym Inwestor poinformował RDOŚ zgodnie z postanowieniami decyzji zatwierdzającej plan remediacji.

2. Warunki wykorzystania terenu w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ochrony cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych i zabytków oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich:

Etap realizacji przedsięwzięcia

- a. Zadbac, 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. Podczas prac będących źródłem wibracji, monitorować poziom drgań przekazywanych przez podłoże na budynki i odpowiednio dostosowywać poziom wibracji urządzeń budowlanych do mierzonych drgań poziomych budynku.
- d. Wycinkę drzew i krzewów prowadzić poza okresem lęgowym ptaków, tj. poza okresem od 1 marca do 31 sierpnia; dopuszczalne jest prowadzenie prac w ww. okresie jednak muszą one być poprzedzone wizją terenową, wykonaną przez specjalistę ornitologa stwierdzającą brak występowania na przedmiotowych terenie lęgów ptaków, co udokumentowane zostanie właściwym wpisem w dzienniku budowy.
- e. Drzewa i krzewy, przeznaczone do zachowania i pozostające w zasięgu prac, zabezpieczyć na czas prowadzenia robót przed:
 - możliwością mechanicznego uszkodzenia, np. poprzez odeskowanie pni drzew - na podkładzie z rur drenarskich lub mat słomianych pokrywających powierzchnię drzewa pod odeskowaniem,
 - fizycznym uszkodzeniem krzewów, np. poprzez wygradzenie obszaru występowania krzewów np. taśmą,
 - przesuszeniem bryły korzeniowej, np. poprzez zastosowanie mat ograniczających transpirację oraz prowadzenie wykopów w ich sąsiedztwie krótkimi odcinkami, ograniczając czas otwarcia wykopów.
- f. Nie magazynować materiału ziemnego i materiałów budowlanych w odległości mniejszej niż 2 m od obrysu korony drzewa.
- g. W zasięgu korony drzewa nie parkować maszyn i pojazdów.
- h. Codziennie przed przystąpieniem do dalszych prac przeprowadzić kontrolę terenu budowy; 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.



- i. Dostosować przewidywane godziny wzmożonego ruchu samochodowego związanego z transportem materiałów budowlanych i innych materiałów i towarów związanych z budową do bieżących warunków drogowych na trasie dojazdowej, tak aby nie powodować dodatkowych utrudnień dla innych podmiotów działających w otoczeniu inwestycji.
- j. Zaplanować i wdrożyć system dojazdu pojazdów na teren budowy w sposób, ograniczający do minimum powstawanie sytuacji wymuszonych przestojów i zatorów na drogach dojazdowych do placu budowy.
- k. Place składowe i bazy sprzętowe niezbędne przy realizacji inwestycji lokalizować w oddaleniu od zabudowań mieszkalnych.
- l. Materiały budowlane dostarczać partiami, których wielkość jest niezbędna do prowadzenia robót budowlanych, w miarę możliwości unikać długotrwałego magazynowania materiałów.
- m. W trakcie prac budowlanych przestrzegać przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy oraz procedur wynikających z odrębnych przepisów, w tym oznakować teren budowy i zabezpieczyć przed dostępem osób niepowołanych.
- n. Miejsca ewentualnego postoju ciężkiego sprzętu, miejsca składowania materiałów budowlanych oraz odpadów uszczelnić.
- o. Zastosować szczelne nawierzchnie komunikacyjne, zapobiegające przenikaniu zanieczyszczeń do gruntu.
- p. Prowadzić prace budowlane z zachowaniem ostrożności, w celu zapobiegania przedostawaniu się zanieczyszczeń do wód podziemnych, powierzchniowych i gleby.
- q. Unikać pozostawiania niezasypanych wykopów, które mogłyby stać się tymczasowymi zbiornikami retencyjnymi spływających wód opadowych.
- r. Unikać odkładania ziemi z wykopów na drodze spływu powierzchniowego wód, co może doprowadzić do wymywania zanieczyszczeń z hałd lub gromadzenia się wód i powstawania podtopień.
- s. Zaplecze budowy wyposażyć w sorbenty, maty lub biopreparaty neutralizujące rozlewy przypadkowych wycieków substancji ropopochodnych. W celu neutralizacji ewentualnych wycieków substancji, należy je na bieżąco usuwać z wykorzystaniem sorbetów, a w przypadku znacznego zanieczyszczenia zapewnić jego sprawne zebranie i usunięcie przez uprawniony podmiot.
- t. Prowadzić roboty przy pomocy odpowiednio przeszkolonych i zapoznanych z zagrożeniami pracowników, przy użyciu odpowiedniego sprzętu i urządzeń dobrej jakości, prawidłowo eksploatowanych i konserwowanych.
- u. Naprawy sprzętu budowlanego nie mogą być wykonywane na terenie budowy.
- v. Gospodarkę odpadami prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami, z zachowaniem zasady bliskiego transportu oraz preferowania odzysku odpadów nad ich unieszkodliwianiem, zarówno podczas realizacji, jak i eksploatacji przedsięwzięcia.
- w. Zaplecze budowy wyposażyć w sanitariaty.



- x. Zastosować szczelne obudowy wykopów budowlanych budynków H, I, J, K o głębokości ok. 14 m p.p.t.
- y. Zastosować poziomą przesłonę przeciwfiltracyjną (korek betonowy) dla odwodnień odciążających dno wykopów budynków H, I i K na głębokości ok. 12 - 14 m p.p.t.
- z. Położenie zwierciadła wody gruntowej monitorować za pomocą zamontowanych na terenie inwestycji i w jej otoczeniu piezometrów, które zostaną zainstalowane na minimum miesiąc przed wykonaniem pierwszej obudowy wykopu.
- aa. Wody z wykopów przed odprowadzeniem do rzeki Motławy oczyścić z zawiesin oraz zanieczyszczeń.
- 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 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 przedsięwzięcia

- 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. Inwestycję podłączyć do miejskich sieci wod-kan.
- c. Do nasadzeń wykorzystać gatunki roślin rodzimych geograficznie i siedliskowo.
- 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.

3. Wymagania dotyczące ochrony środowiska konieczne do uwzględnienia w dokumentacji wymaganej do wydania decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 ww. ustawy, w szczególności w projekcie budowlanym:

Należy w szczególności uwzględnić rozwiązania mające na celu ograniczenie uciążliwości dla środowiska:

- a. Projekt budowlany musi zakładać rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne minimalizujące oddziaływanie na środowisko w fazie realizacji i w fazie eksploatacji.
- b. Harmonogram robót budowlanych oraz wytyczne w zakresie koordynacji prowadzenia robót, winny określać kolejność prowadzonych robót z uwzględnieniem potrzeby minimalizacji czasu powodowanych emisji, ilości i krotności ingerencji w zasoby środowiska oraz minimalizacji ryzyka szkody w środowisku.
- c. Zapewnić ochronę interesów osób trzecich, polegającą na dostępie do drogi, w planie organizacji ruchu wziąć pod uwagę lokalizację dróg zastępczych.
- d. Powierzchnie przeszkleń w budynkach zaprojektować tak, by nie przekraczała ona 50% powierzchni elewacji poszczególnych ścian budynków.
- e. Zaprojektować okna i inne przeszklenia w budynku tak, by nie tworzyły one tzw. „widoku na przestrzał”.
- f. Na terenie inwestycji zaprojektować minimum dwa podziemne zbiorniki retencyjne o pojemności co najmniej 153 i 330 m³ oraz zbiornik retencyjny wewnątrz budynku K.



4. Wymogi w zakresie przeciwdziałania skutkom awarii przemysłowych:

Nie ustala się – przedsięwzięcie zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 29 stycznia 2016 r. w sprawie rodzajów i ilości substancji niebezpiecznych, decydujących o zaliczeniu zakładu do zakładu o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (Dz.U. z 2016 r. poz. 138 t.j.) nie należy do kategorii zakładów stwarzających zagrożenia wystąpienia poważnych awarii.

5. Wymogi w zakresie ograniczania transgranicznego oddziaływania na środowisko:

Nie ustala się – nie przeprowadzono postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko.

II. Stwierdzam konieczność:

Zapobiegania, ograniczania oraz monitorowania oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko:

Na etapie realizacji przedsięwzięcia wymaga monitorowania oddziaływania na środowiskowo w zakresie:

- a. Dotrzymania wymogów nałożonych niniejszą decyzją, ze szczególnym uwzględnieniem: hałasu, zapylenia, zanieczyszczenia gleby i wód.
- b. Prowadzenie monitoringu poziomu zwierciadła wód podziemnych, podczas prowadzonych prac odwodnieniowych.
- c. Prowadzenie monitoringu drgań w trakcie budowy.

Na etapie eksploatacji przedsięwzięcia wymaga monitorowania oddziaływania na środowiskowo w zakresie:

- d. Na etapie przed rozpoczęciem użytkowania przedsięwzięcia Inwestor winien dysponować decyzjami, pozwoleniami i uzgodnieniami wynikającymi z obowiązujących przepisów prawa.

III. Nie stwierdzam konieczności:

1. Wykonania kompensacji przyrodniczej.

IV. Nie nakładam obowiązku:

1. Przedstawienia analizy porealizacyjnej.
2. Przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko w ramach postępowania w sprawie wydania pozwolenia na budowę przedmiotowej inwestycji - tutaj organ nie stwierdził potrzeby przeprowadzenia ponownej oceny oddziaływania na środowisko przedmiotowego przedsięwzięcia. Informacje zawarte w raporcie o oddziaływaniu na środowisko były wystarczające do określenia uwarunkowań do projektu budowlanego. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska również stwierdził, że nie ma potrzeby przeprowadzenia ponownej oceny oddziaływania na środowisko. W przypadku stwierdzenia przez organ architektoniczno –



budowlany zmian we wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę w stosunku do wymagań określonych w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach nałoży on na Inwestora obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

3. Przeprowadzenia postępowania w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko.
4. Ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania – zgodnie z art. 135 ust. 1 ustawy Prawo ochrony środowiska obszar ograniczonego użytkowania może być tworzony dla oczyszczalni ścieków, składowiska odpadów komunalnych, kompostowni, trasy komunikacyjnej, lotniska, linii i stacji elektroenergetycznej oraz instalacji radiokomunikacyjnej, radionawigacyjnej i radiolokacyjnej, o ile, mimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska poza terenem obiektu. Planowane przedsięwzięcie nie należy do ww. katalogu, mając powyższe na względzie, nie wskazuje się konieczności utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania.

UZASADNIENIE

Pismem z dnia 2 marca 2021 r. (wpływ 02.03.2021 r., wpływ uzup. 30.04.2021 r., 09.02.2022 r.) Pan Marcin Charun reprezentujący Robyng Grobla Park Sp. z o.o. wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla inwestycji pn.: **„Zespół budynków hotelowych wraz z garażami podziemnymi, powierzchnią usługową oraz towarzyszącą infrastrukturą komunikacyjną i techniczną pn.: „NADMOTŁAWIE” (działki nr ewid. 6/10, 14/8, 14/9 obręb 091 przy ul. Sienna Grobla w Gdańsku”**.

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 przeanalizowaniu przedłożonej dokumentacji, tut. organ pismem nr WŚ-I.6220.II.22p1.2021.AN z dnia 31 marca 2021 r. wezwał wnioskodawcę do uzupełnienia wniosku. Uzupełnienie złożono w dniu 30 kwietnia 2021 r. Po zapoznaniu się z przedłożonym uzupełnieniem, tut. organ pismem nr WŚ-I.6220.II.22p2.2021.AN z dnia 25 maja 2021 r. ponownie wezwał wnioskodawcę do uzupełnienia wniosku.



Na wnioski Pana Marcina Charuna tut. organ przedłużył termin wniesienia uzupełnień do 30 września 2021 r., 30 listopada 2021 r., 31 grudnia 2021 r., a następnie do 31 marca 2022 r. Uzupełnienie wpłynęło w dniu 8 lutego 2022 r.

W związku z powyższym tut. organ obwieszczeniem z dnia 8 marca 2022 r. zawiadomił strony o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie, informując jednocześnie o możliwości zapoznania się z dokumentami i złożenia ewentualnych uwag i wniosków (obwieszczenie zostało zamieszczone na tablicy ogłoszeń i stronie internetowej Urzędu Miasta Gdańska i w pobliżu miejsca realizacji przedsięwzięcia). Uwagi i wnioski nie wpłynęły.

Planowana przedsięwzięcie „Zespół budynków hotelowych wraz z garażami podziemnymi, powierzchnią usługową oraz towarzyszącą infrastrukturą komunikacyjną i techniczną pn.: „NADMOTŁAWIE” przy ul. Sienna Grobla w Gdańsku” zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z:

- § 3 ust. 1 pkt 58 lit. b) rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko jako „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 (...) 1 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a,
- § 3 ust. 1 pkt 73 ww. rozporządzenia jako „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 m³ na godzinę”;
- § 3 ust. 1 pkt 74 ww. rozporządzenia jako „urządzenia lub zespoły urządzeń umożliwiające pobór wód podziemnych z tej samej warstwy wodonośnej, o zdolności poboru wody nie mniejszej niż 1 m³ na godzinę, inne niż wymienione w pkt 73, jeżeli w odległości mniejszej niż 500 m znajdują się inne urządzenia lub inny zespół urządzeń umożliwiający pobór wód podziemnych o zdolności poboru wody nie mniejszej niż 1 m³ na godzinę, z wyłączeniem zwykłego korzystania z wód”.

W związku z tym realizacja ww. przedsięwzięcia wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowego przedsięwzięcia będzie niezbędną m.in. do uzyskania pozwolenie na budowę.

Stosownie do treści art. 59 ust.1 pkt 2 ww. ustawy realizacja planowanego przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, jeżeli obowiązek przeprowadzenia tej oceny został stwierdzony na podstawie art. 63 ust. 1.



W myśl przywołanego wyżej przepisu oraz art. 64 ust.1 ww. ustawy, obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko stwierdza, w drodze postanowienia, organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Postanowienie wydaje się:

- uwzględniając łącznie uwarunkowania określone w art. 63 ust. 1 ustawy;
- po zasięgnięciu opinii: 1) regionalnego dyrektora ochrony środowiska; 2) organu Państwowej Inspekcji Sanitarnej o którym mowa w art. 78, w przypadku przedsięwzięć wymagających decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 pkt 1-3, 10-19 i 21-24, oraz uchwały, o której mowa w art. 72 ust. 1b, 4) organu właściwego do wydania oceny wodnoprawnej, o której mowa w przepisach ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne.

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 pismami nr WŚ-I.6220.II.22R1.2021.AN, WŚ-I.6220.II.22R2.2021.AN i WŚ-I.6220.II.22R3.2021.AN z dnia 8 marca 2022 r. wystąpił odpowiednio do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego (PPIS) Gdańsku, Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (RDOŚ) w Gdańsku oraz Państwowego Gospodarstwa Wodnego „Wody Polskie” (WP), o opinie co do konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

PPIS w opinii nr SZNS.9022.4.10.2022.KM.1 z dnia 28 marca 2022 r. stwierdził, że nie zachodzi potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko (podtrzymanie opinii pismami: nr SZNS.9022.4.10.2022.KM.2 z dnia 10 czerwca 2022 r., nr SZNS.9022.4.10.2022.KM.3 z dnia 12 sierpnia 2022 r.).

WP w opinii nr GD.ZZŚ.3.435.107.1.2022.AK z dnia 12 kwietnia 2022 r. nie stwierdziły potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko (podtrzymanie opinii pismami: nr GD.ZZŚ.3.435.107.2.2022.AK z dnia 27 czerwca 2022 r., nr GD.ZZŚ.3.435.107.3.2022.AK z dnia 19 sierpnia 2022 r.).

RDOŚ pismem z dnia 22 kwietnia 2022 r. nr RDOŚ-Gd-WOO.4220.189.2022.AJM.2 wezwał do uzupełnienia wniosku. Tut. organ pismem nr WŚ-I.6220.II.22p9.2021.AN-HŚ z dnia 6 maja 2022 r. przekazał ww. wezwanie do wnioskodawcy, który wniósł uzupełnienia w dniu 26 maja 2022 r. Uzupełnienia zostały pismem tut. organu z dnia 31 maja 2022 r. nr WŚ-I.6220.II.22p10.2021.AN-HŚ przekazane do RDOŚ, PPIS i WP.

Pismem z dnia 4 lipca 2022 r. (wpływ: 06.07.2022 r.) Wnioskodawca sprostował uzupełnienie wniesione do tut. organu w dniu 26 maja 2022 r. Tut. organu pismem z dnia 26 lipca 2022 r. nr WŚ-I.6220.II.22p11.2021.AN przekazał powyższe uzupełnienie do RDOŚ, PPIS i WP.



RDOŚ postanowieniem z dnia 22 sierpnia 2022 r. nr RDOŚ-Gd-WOO.4220.189.2022.AJM.4 wyraził opinię o potrzebie przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Po przeanalizowaniu szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, do obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko (art. 63 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, z uwagi na charakter i skalę przedsięwzięcia oraz rodzaj i skalę możliwego oddziaływania na elementy środowiska, zarówno na etapie realizacji przedsięwzięcia jak i jego funkcjonowania, a także przyjmując stanowisko Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska nr RDOŚ-Gd-WOO.4220.189.2022.AJM.4 z dnia 22 sierpnia 2022 r. o konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz po zapoznaniu się z opinią Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie nr GD.ZZŚ.3.435.107.1.2022.AK z dnia 12 kwietnia 2022 r. i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Gdańsku nr SZNS.9022.4.10.2022.KM.1 z dnia 28 marca 2022 r. tut. organ postanowieniem z dnia 6 września 2022 r. nr WŚ-I.6220.II.22Ps.2021.AN stwierdził obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedmiotowego przedsięwzięcia.

W związku z treścią art. 63 ust. 5 ww. ustawy tut. organ postanowieniem nr WŚ-I.6220.II.22Ps2.2021.AN z dnia 6 września 2022 r. zawiesił postępowanie w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach do czasu przedłożenia przez wnioskodawcę raportu o oddziaływaniu na środowisko.

W dniu 29 maja 2023 r. wnioskodawca złożył do tut. organu raport o oddziaływaniu planowanego przedsięwzięcia na środowisko (oprac. mgr inż. Agnieszka Świerczewska-Opłocka, oprac. 5 maja 2023 r.

Postanowieniem z dnia 13 czerwca 2023 r. nr WŚ-I.6220.II.22Ps3.2021.AN tut. organ podjął zawieszony postępowanie.

Działając na podstawie art. 77 ust.1 pkt 1 ww. ustawy tut. organ pismem znak WŚ-I.6220.II.22U.2021.AN z dnia 13 czerwca 2023 r. zwrócił się o uzgodnienie warunków realizacji przedsięwzięcia do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku.

Działając na podstawie art. 77 ust.1 pkt 2 ww. ustawy tut. organ nie wystąpił o opinię do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, ponieważ wcześniej organ ten wyraził opinię, że nie zachodzi potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Działając na podstawie art. 77 ust. 1 pkt 4 ww. ustawy tut. organ nie wystąpił o uzgodnienie warunków realizacji przedsięwzięcia do organu właściwego w sprawie



ocen wodnoprawnych, ponieważ wcześniej organ ten wyraził opinię, że nie zachodzi potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

RDOŚ w Gdańsku pismem nr RDOŚ-Gd-WOO.4221.80.2023.MaR.1 z dnia 24 lipca 2023 r. wezwał do uzupełnienia raportu. Mając powyższe na uwadze tut. organ pismem nr WŚ-I.6220.II.22p14.2021.AN z dnia 3 sierpnia 2023 r. przekazał wezwanie RDOŚ wnioskodawcy. Stosowne uzupełnienie złożono do tut. organu w dniu 1 września 2023 r. Pismem nr WŚ-I.6220.II.22U.2021.AN z dnia 8 września 2023 r. tut. organ przekazał uzupełnienie do RDOŚ w Gdańsku.

RDOŚ w Gdańsku pismem nr RDOŚ-Gd-WOO.4221.80.2023.MaR.2 z dnia 12 października 2023 r. wezwał do uzupełnienia raportu. Mając powyższe na uwadze tut. organ pismem nr WŚ-I.6220.II.22p16.2021.AN z dnia 24 października 2023 r. przekazał wezwanie RDOŚ wnioskodawcy. Stosowne uzupełnienie złożono do tut. organu w dniu 1 marca 2024 r. Pismem nr WŚ-I.6220.II.22p17.2021.AN z dnia 4 marca 2024 r. tut. organ przekazał uzupełnienie do RDOŚ w Gdańsku.

RDOŚ w Gdańsku pismem nr RDOŚ-Gd-WOO.4221.80.2023.MaR.3 z dnia 23 lutego 2024 r. r. wezwał do uzupełnienia raportu. Stosowne uzupełnienie złożono do tut. organu w dniu 1 marca 2024 r. Pismem nr WŚ-I.6220.II.22U.2021.AN z dnia 5 marca 2024 r. tut. organ przekazał uzupełnienie do RDOŚ w Gdańsku

RDOŚ w Gdańsku pismem nr RDOŚ-Gd-WOO.4221.80.2023.MaR.5 z dnia 14 maja 2024 r. wezwał do uzupełnienia raportu. Mając powyższe na uwadze tut. organ pismem nr WŚ-I.6220.II.22p18.2021.AN z dnia 24 maja 2024 r. przekazał wezwanie RDOŚ wnioskodawcy. Stosowne uzupełnienie złożono do tut. organu w dniu 19 czerwca 2024 r. Pismem nr WŚ-I.6220.II.22U.2021.AN z dnia 24 czerwca 2024 r. tut. organ przekazał uzupełnienie do RDOŚ w Gdańsku.

RDOŚ uzgodnił warunki realizacji przedsięwzięcia postanowieniem nr RDOŚ-Gd-WOO.4221.80.2023.MaR.8 z dnia 30 września 2024 r.

W trakcie prowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, którego rozpoczęcie miało miejsce wraz ze złożeniem przez Inwestora do tut. organu raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, pismem nr WŚ-I.6220.II.22 O.2021.AN z dnia 13 czerwca 2022 r. podano do publicznej wiadomości informację o:

- przystąpieniu do przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko,
- wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie,
- przedmiocie decyzji, która ma być wydana,
- organie właściwym do wydania decyzji oraz organie właściwym do dokonania uzgodnień,
- możliwościach zapoznania się z dokumentacją sprawy, w tym z raportem o oddziaływaniu na środowisko przedsięwzięcia oraz o miejscu, w którym jest ona wyłożona do wglądu,



- możliwości składania uwag i wniosków,
- sposobie i miejscu składania uwag i wniosków, wskazując jednocześnie 30-dniowy termin ich składania,
- organie właściwym do rozpatrzenia uwag i wniosków.

Ww. pismo zostało zamieszczone na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej Miasta Gdańska oraz w pobliżu miejsca realizacji przedsięwzięcia. Uwagi i wnioski nie wpłynęły.

Pismem nr WŚ-I.6220.II.22 O.2021.AN z dnia 8 września 2023 r. tut. organ podał do publicznej wiadomości informację o wpływie odpowiedzi wnioskodawcy dotyczącej raportu o oddziaływaniu na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia oraz o możliwości zapoznania się z dokumentacją w sprawie, w tym z raportem i jego uzupełnieniem, a także o możliwości wnoszenia uwag i wniosków w sprawie w terminie 30 dni. Uwagi i wnioski nie wpłynęły.

Pismem nr WŚ-I.6220.II.22 O.2021.AN z dnia 27 czerwca 2024 r. tut. organ podał do publicznej wiadomości informację o wpływie odpowiedzi wnioskodawcy dotyczącej raportu o oddziaływaniu na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia oraz o możliwości zapoznania się z dokumentacją w sprawie, w tym z raportem i jego uzupełnieniem, a także o możliwości wnoszenia uwag i wniosków w sprawie w terminie 30 dni. Uwagi i wnioski nie wpłynęły.

W oparciu o przedłożony raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko ustalono, co następuje:

Wpływ na środowisko gruntowo-wodne

W czasie budowy na terenie inwestycji wystąpią naruszenia wierzchnich warstw ziemi. Naruszenia i przekształcenia ziemi będą miały charakter trwały. Grunt uznany za zanieczyszczony został już wydobyty z wykopu w związku z prowadzeniem prac remediacyjnych zgodnie z decyzją zatwierdzającą plan remediacji. Z uwagi na skomplikowane warunki gruntowo - wodne i wysoki poziom zalegania wód gruntowych, realizacja inwestycji wymagać będzie przeprowadzenia prac odwodnieniowych przy pomocy urządzeń obniżających poziom zwierciadła wody. Będą to odwodnienia odciążające dno wykopu w przypadku wszystkich budynków (H, I, J, K) oraz dodatkowo odwodnienia zapewniającego suche dno wykopu w przypadku budynku J.

Zastosowanie szczelnej obudowy wykopu o głębokości większej niż studnie odwodnieniowe ograniczy dopływ podczas odwodnienia odciążającego o około 50 % oraz o około 90% w przypadku odwodnienia dna wykopu w warstwie międzynamułowej. Zasięg oddziaływania odwodnienia przy obudowanym wykopie budynków H, I i K obejmie obszar obniżenia zwierciadła poniżej rzędnej $H = (-)1,5$ m n.p.m.

W przypadku budynków H, I i K przy założeniu obniżenia zwierciadła wody w wysokości $s_0 = 3,0$ m zasięg leja depresji od środka wykopu wyniesie $R_0 = 430$ m (budynek H), 443 m (budynek I) oraz 431 m (budynek K). Zasięg oddziaływania, tzn. obniżenie



zwierciadła wody większe niż dotychczasowe obniżenia będzie występował w pasie około $r_x = 82$ m (budynek H), 94 m (budynek I) oraz 83 m (budynek K) od ścian wykopu i zamknie się na linii brzegowej Martwej Wisły. Przy zastosowaniu jednocześnie pionowych ścianek szczelnych oraz poziomego ekranu przeciwfiltracyjnego wartość depresji poza ścianami wykopu zostanie zredukowana do 0,3 m (dla budynków H, I i K). Odwodnienie wykopu budynku J przy zastosowaniu jedynie pionowych ścianek szczelnych wywoła krótkotrwałe i powtarzalne stany położenia zwierciadła wody. Obniżenia te nie przekroczą dotychczasowych zmian, a zasięg oddziaływania odwodnienia dla tego budynku nie będzie wykraczał poza granicę działek Inwestora.

Ujętą i odprowadzaną z wykopów wodę planuje się zrzucić do rzeki Motławy, do istniejącego wylotu KD zlokalizowanego na działce 18/11 lub tymczasowym wylotem, zlokalizowanym na działce nr 7/3.

Przed zrzutem woda zostanie podczyszczona z zanieczyszczeń i zawiesin za pomocą osadnika. Zrzut pobranej wody możliwy będzie wyłącznie po uprzednim uzyskaniu niezbędnych decyzji i uzgodnień. Na rurociągach zostaną zainstalowane urządzenia umożliwiające pomiar ilości wody pobranej. Do pomiaru wykorzystane zostaną wodomierze i/lub przepływomierze o parametrach dostosowanych do zastosowanych średnic rurociągów i zakresu wydajności. Czas trwania odwodnień i zrzutów wody z poszczególnych wykopów wyniesie ok. 6 - 8 miesięcy.

Do rozwiązań chroniących środowisko gruntowo-wodne na etapie realizacji przedsięwzięcia należą następujące działania:

- zastosowanie szczelnej obudowy wykopów budowlanych budynków H, I, J, K o głębokości ok. 14 m p.p.t.,
- zastosowanie poziomej przesłony przeciwfiltracyjnej (korka betonowego) dla odwodnień odciążających dno wykopu budynków H, I i K na głębokości ok. 12 - 14 m p.p.t,
- projektowane prace odwodnieniowe będą prowadzone pod nadzorem geotechnicznym i hydrogeologicznym,
- czas pracy systemu odwodnienia wykopu będzie skrócony do minimum; a w trakcie prac odwodnieniowych, będzie prowadzony na bieżąco Dziennik Pomiarów,
- położenie zwierciadła wody gruntowej będzie monitorowane za pomocą zamontowanych na terenie inwestycji i w jej otoczeniu piezometrów, które zostaną zamontowane na minimum miesiąc przed wykonaniem pierwszej obudowy wykopu,
- podczyszczanie z zawiesiny wód z wykopu odprowadzanych do rzeki Motławy,
- miejsca ewentualnego postoju ciężkiego sprzętu, miejsca składowania materiałów budowlanych oraz odpadów, w szczególności odpadów niebezpiecznych, będą uszczelnione, co zapobiegnie możliwości przedostawania się ewentualnych zanieczyszczeń do środowiska gruntowo-wodnego,
- sprzęt używany podczas robót będzie całkowicie sprawny - wykonawca zobowiązany będzie do regularnej konserwacji i serwisowania sprzętu,
- na czas budowy wykonawca robót zapewni dostęp do sorbentów i mat sorpcyjnych



- neutralizujących ewentualne wycieki z maszyn budowlanych,
- zaplecze budowy będzie wyposażone w szczelne toalety przenośne lub podłączone do kanalizacji sanitarnej, a ścieki bytowe powstające w trakcie trwania prac będą sukcesywnie wywożone przez firmy posiadające uprawnienia w zakresie odbioru tego typu odpadów,
- jakiegokolwiek ewentualne wycieki substancji ropopochodnych będą usuwane natychmiastowo, aby podczas deszczy substancje te nie zanieczyściły środowiska gruntowo-wodnego.

Przy zastosowaniu rozwiązań chroniących środowisko i przy prowadzeniu prac budowlanych zgodnie ze sztuką, nie przewiduje się znaczącego, negatywnego wpływu na środowisko gruntowo - wodne. Prace odwodnieniowe zostaną zaprojektowane w sposób gwarantujący ograniczenie leja depresji do granic działki Inwestora. W celu ograniczenia do minimum zasięgu oddziaływania odwodnienia przewiduje się zastosowanie w przypadku każdego z wykopów ściany szczelnej oraz w przypadku wykopów H, I i K dodatkowo poziomej przesłony przeciwfiltracyjnej (korka betonowego). Oddziaływania na środowisko gruntowo - wodne będą miały charakter krótkotrwały i znikną wraz z zakończeniem budowy. W trakcie odwodnienia będą prowadzone systematyczne obserwacje: ilości wody pobieranej studniami odwodnieniowymi i odprowadzanej do Motławy oraz położenia zwierciadła wody podziemnej.

Zgodnie dotychczasowym stanem wiedzy przewidywany sposób odwodnienia:

- nie będzie miał negatywnego wpływu na wody powierzchniowe i podziemne;
- nie spowoduje zmian środowiska gruntowo - wodnego w strefie przypowierzchniowej i nie będzie miał wpływu na zbiorowiska roślinne w jego otoczeniu;
- nie wpłynie na najbliższe położone ujęcia wody, w tym ujęcie zlokalizowane na terenie zakładu Lotos Petrobaltic - podczas odwodnienia odpompowywane będą wody z innej warstwy wodonośnej, niż ta, z której pobierana jest woda z wymienionego ujęcia (głębokość studni 197 m p.p.t, ujęcie wód z utworów kredowych).

W związku z funkcjonowaniem kompleksu zabudowy hotelowej przewiduje się powstawanie:

- ścieków sanitarnych - będą powstawały w związku z eksploatacją lokali hotelowych, mieszkań i lokali usługowych; odbiór ścieków będzie odbywał się do sieci kanalizacji miejskiej,
- wód opadowych i roztopowych - w trakcie opadów atmosferycznych i podczas roztopów na etapie funkcjonowania przedsięwzięcia powstawać będą wody opadowe i roztopowe spływające z powierzchni dojazdów, dachów i pozostałych terenów utwardzonych (np. chodników).

W związku z obserwowanym wzrostem częstotliwości i intensywności opadów nawałnych oraz postępującą zmianą klimatu zastosowano rozwiązania zapewniające



spowolnienie i zmniejszenie odpływu powierzchniowego oraz zatrzymanie wody w miejscu wystąpienia opadów atmosferycznych - w tym celu w obrębie przedsięwzięcia i całego kompleksu zabudowy funkcjonować będą:

- 2 podziemne zbiorniki retencyjne (153 i 330 m³),
- zbiornik retencyjny wewnątrz budynku K (maks. 130 m³),
- system ogrodów deszczowych,
- dachy zielone z warstwą akumulacyjną.

Przelew nadmiarowy w przypadku deszczy ekstremalnych odprowadzany będzie kanalizacją deszczową do rzeki Motławy. Wody opadowe i roztopowe przed wprowadzeniem do środowiska będą podczyszczane z substancji ropopochodnych oraz zawiesin.

Emisje do powietrza i emisja hałasu

Na etapie realizacji przedsięwzięcia przewiduje się występowanie emisji wynikającej z ruchu pojazdów osobowych i ciężarowych oraz z pracy maszyn i urządzeń budowlanych, a także z procesów spawania elektrycznego i malowania elewacji i innych elementów budynków. Prace budowlane będą miały niewielki wpływ na zanieczyszczenie powietrza. Powstające ilości pyłu oraz zanieczyszczeń gazowych powinny ograniczyć się swoim oddziaływaniem do terenu budowy. Wielkość emisji związana z użytkowaniem sprzętu budowlanego będzie niewielka i przemijająca. Zanieczyszczenia powietrza powstające w trakcie prac związanych z organizacją przedsięwzięcia nie wpłyną w istotny sposób i nie pogorszą trwale stanu aerosanitarnego rejonu.

W związku z powyższym inwestor zastosuje standardowe rozwiązania chroniące środowisko tj.:

- aby zapobiec zbytniemu pyleniu również podczas właściwych prac budowlanych, plac budowy będzie regularnie zraszany wodą, szczególnie w okresie letnim,
- materiały pyłące takie jak cement itp. będą przechowywane w hermetycznych pojemnikach specjalnie do tego przeznaczonych,
- zamiatanie na mokro placów magazynowych, zraszanie wodą i stosowanie plandek ograniczających pylenie,
- oczyszczanie kół pojazdów opuszczających plac budowy przed włączeniem się do ruchu drogowego,
- odpady powstające na terenie budowy będą systematycznie segregowane i usuwane przez firmy posiadające odpowiednie uprawnienia w tym zakresie,
- samochody transportujące materiały sypkie będą posiadać zabezpieczenia w postaci plandeki, aby zapobiec nadmiernemu pyleniu;
- szybkie i sprawne prowadzenie prac budowlanych oraz korzystanie z maszyn budowlanych, również ograniczy emisje zanieczyszczeń do powietrza.

W kontekście oddziaływań akustycznych na etapie budowy wykonawca przewidział



poniższe rozwiązania:

- praca wykonywana w porze dziennej (poza pracami wymagającymi zachowania ciągłości procesów ze względów technologicznych np. betonowanie, zacieranie posadzek lub prowadzenie pompowań wody z wykopów, które to prace nie mogą zostać przerwane), przy czym prace najbardziej hałaśliwe odbywać się będą w godzinach 7:00 - 18:00;
- przerwy w czasie pracy urządzeń mechanicznych;
- najlepszy stan techniczny eksploatowanych maszyn;
- przeszkolenie pracowników w zakresie nieuzasadnionej pracy silników pojazdów i urządzeń oraz unikania pracy urządzeń na tzw. biegu jałowym i obciążeniu maksymalnym;
- ograniczenie czasu realizacji prac.

Pomimo, że etap budowy charakteryzuje się relatywnie wysoką emisją hałasu do środowiska, to czas jego trwania ma charakter epizodyczny, a po zakończeniu prac budowlanych, stan klimatu akustycznego powróci do stanu pierwotnego.

Podczas prac budowlanych mogą wystąpić wibracje związane z pracą maszyn i urządzeń budowlanych oraz ruchem pojazdów i maszyn. Możliwe do pojawienia się przenoszenie drgań gruntem podczas budowy będzie miało niewielką skalę i będzie ograniczone czasowo.

W przypadku prowadzenia prac, będących źródłem wibracji w bliskim otoczeniu budynków mieszkalnych, tj. w odległości mniejszej niż 30 m od nich, należy podczas tych prac bezwzględnie monitorować poziom drgań przekazywanych przez podłoże na budynki i odpowiednio dostosowywać poziom wibracji urządzeń budowlanych do mierzonych drgań poziomych budynku. Drgania poziome budynku nie mogą przekroczyć dolnej granicy strefy III skali SWD podanej w PN-B-02170:2016-12, tj. granicy drgań szkodliwych dla budynku, powodujących lokalne zarysowania i spękania, przez co osłabiają konstrukcję budynku i zmniejszają jego nośność oraz odporność na dalsze wpływy dynamiczne.

W trakcie funkcjonowania przedsięwzięcia będą powstawać emisje zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego podczas następujących operacji:

1. Praca silników spalinowych pojazdów poruszających się w obrębie planowanego kompleksu zabudowy - po drodze wewnętrznej, w obrębie zewnętrznych miejsc postojowych oraz w garażach podziemnych (emisja zorganizowana i niezorganizowana).
2. Funkcjonowanie strefy usługowej (lokale gastronomiczne).

Emisja zorganizowana odbywać się będzie za pośrednictwem wyrzutni dachowych:

- 4 szt. dla budynku FG o minimalnej wysokości 19,5 n.p.t. i średnicy 2,0 m;
- 12 szt. dla budynków H, I, J, K o minimalnej wysokości 23 m n.p.t. i średnicy 2,0 m.

Źródłem emisji niezorganizowanej będą odcinki dróg dojazdowych o długości ok. 630 m



w obrębie przedsięwzięcia, zjazdu do hal garażowych i manewrowanie w obrębie zewnętrznych miejsc postojowych.

Przeprowadzona w raporcie o oś analiza emisji substancji do powietrza wykazała, że poziomy stężenie zanieczyszczeń emitowanych z terenu inwestycji nie będą powodowały przekroczeń dopuszczalnych poziomów stężeń w powietrzu.

Projektowany kompleks zabudowy będzie źródłem:

- hałasu komunikacyjnego - ruch pojazdów mieszkańców, pracowników i klientów usług, epizodycznie pojazdów firmy zajmującej się odbieraniem odpadów, incydentalnie maszyny i pojazdy wykorzystywane na potrzeby prac konserwacyjnych czy remontowych);
- hałasu instalacyjnego - praca urządzeń systemu wentylacji obiektów zlokalizowanych na dachach.

Na osiedlu nie przewiduje się funkcji przemysłowych lub usług uciążliwych, stąd nie wystąpią towarzyszące tego typu przedsięwzięciom oddziaływania.

Obliczenia przedstawione w raporcie o oś wykazały, że funkcjonowanie inwestycji nie będzie miało negatywnego wpływu na klimat akustyczny. Nie zostaną przekroczone dopuszczalne wartości hałasu (55 dB w porze dziennej, 45 dB w porze nocnej) na terenach chronionych akustycznie. Z uwagi na skalę przedsięwzięcia i przewidywane źródła hałasu stwierdza się, że dotrzymane będą normy hałasu - na granicach terenów chronionych akustycznie, zarówno w obrębie wnioskowanego przedsięwzięcia, jak i terenach sąsiednich. Wszelkie urządzenia emitujące hałas będą certyfikowane i dobierane w taki sposób, aby nie przekraczać dopuszczalnych norm. Jednocześnie zostaną one zlokalizowane i wykonane w sposób zapewniający minimalizację ich oddziaływań na środowisko. Aby zapewnić komfort mieszkańcom zapewniona zostanie właściwa i odpowiednia izolacyjność przegród zewnętrznych budynków (ścian, okien) oraz roślinność izolacyjna.

Powstawanie odpadów i ich wpływ na środowisko

W trakcie realizacji inwestycji powstaną odpady podczas przygotowania terenu pod inwestycję (roboty ziemne), budowy obiektów, a także odpady związane z zapleczem budowy. Większość to odpady inne niż niebezpieczne, przewiduje się również wytwarzanie odpadów niebezpiecznych, do których należeć będą między innymi odpady w postaci zanieczyszczonego gruntu. Na etapie realizacji inwestycji przewiduje się następujące rozwiązania minimalizujące oddziaływanie:

- w trakcie budowy odpady będą selekcjonowane oraz czasowo magazynowane na placu budowy, kolejno przekazane firmom posiadającym specjalistyczne uprawnienia do prowadzenia działalności w zakresie zbierania i/lub przetwarzania odpadów w drodze odzysku, a jeśli nie będzie takiej możliwości w drodze unieszkodliwiania (np. poprzez składowanie);
- gospodarka odpadami na placu budowy będzie zorganizowana i uporządkowana; odpady, które będą nadawać się do recyklingu tj. odpady metali, szkła i tworzyw



- sztucznych, papieru, będą segregowane i również przechowywane w osobnych, odpowiednio oznaczonych pojemnikach;
- odpady niebezpieczne, jeżeli powstaną, będą składowane w zamkniętych i specjalnie oznaczonych pojemnikach, a następnie będą przekazywane wyspecjalizowanym firmom celem ich unieszkodliwienia; takie rozwiązanie pozwoli zminimalizować prawdopodobieństwo zagrożenia dla środowiska gruntowo-wodnego; miejsca przeznaczone na gromadzone odpady niebezpieczne będą wyposażone w zabezpieczenia przeciwpożarowe oraz zabezpieczone przed dostępem osób postronnych;
 - wykonawcy robót budowlanych będą stosować środki ostrożności przeciwdziałające przenikaniu substancji ropopochodnych i innych substancji zanieczyszczających do gruntu i wód gruntowych;
 - ze względu na czasowe gromadzenie odpadów na terenie inwestycji, inwestor zorganizuje specjalnie do tego przygotowane i zabezpieczone miejsce; odpady komunalne gromadzone będą w pojemnikach plastikowych oznaczonych specjalnymi etykietami, żeby ułatwić segregację;
 - zgodnie z wymogami dotyczącymi postępowania z odpadami komunalnymi, w myśl przepisów ustawy o zachowaniu porządku i czystości w gminie, odpady komunalne powstające na terenie budowy odbierane będą przez podmioty gospodarcze posiadające stosowne zezwolenia na prowadzenie działalności gospodarczej w tym zakresie;
 - odpady będą zagospodarowywane zgodnie z prawem i przekazywane do odbiorców posiadających przewidziane prawem zezwolenia; dotyczy to również odpadów mas ziemnych (17 05 04), które zostaną przekazane firmie posiadającej zezwolenie na zbieranie i/lub przetwarzanie tych odpadów;
 - transport odpadów będzie odbywał się zgodnie z obowiązującymi przepisami, po drogach publicznych; częstotliwość wywozu odpadów będzie uzależniona od postępu prac budowlanych; w przypadku wywozu odpadu - ziemi z wykopów, należy przed wyjazdem pojazdu transportującego z placu budowy użyć myjek do kół, w celu ograniczenia przenoszenia zanieczyszczeń na kołach z placu budowy na drogi miejskie.

Na etapie funkcjonowania przedsięwzięcia powstaną odpady typowe dla obiektów o charakterze mieszkaniowym. Głównym rodzajem powstających odpadów będą segregowane i zmieszane odpady komunalne (grupa 20). Odpady wytwarzane będą również w związku z obsługą systemów infrastrukturalnych na osiedlu, w tym funkcjonowaniem oświetlenia części wspólnej oraz eksploatacją kanalizacji deszczowej. Odpady niebezpieczne, które mogą powstawać w wyniku funkcjonowania planowanych obiektów to m.in. zużyte źródła światła oraz inne odpady z grupy 16 02, baterie i akumulatory z grupy 16 06 oraz odpady powstające w wyniku wymiany mat i poduszek sorbentowych (odpady o kodzie 15 02 02*). Przewiduje się następujące rozwiązania:

- odpady komunalne powstające w trakcie eksploatacji inwestycji będą przechowywane w pojemnikach przydomowych przeznaczonych do segregacji



(segregacja zgodnie z zasadami obowiązującymi w Gdańsku na poszczególne frakcje: odpady mieszane, odpady bio, papier i tektura, szkło, tworzywa sztuczne i metale), a następnie przekazywane do zagospodarowania firmie operującej w danym rejonie miasta, zgodnie z gminnym regulaminem zagospodarowania odpadów;

- Inwestor we własnym zakresie nie będzie prowadził odzysku, recyklingu i unieszkodliwiania odpadów z uwagi na brak takich możliwości. Wytworzone odpady będą przekazywane wyspecjalizowanym podmiotom posiadającym stosowne decyzje w zakresie gospodarki odpadami lub osobom fizycznym, o ile przepisy przewidują dla danego typu odpadów takie rozwiązanie. W pierwszej kolejności odpady będą przekazywane do odzysku lub recyklingu, a w przypadku braku takiej możliwości - do unieszkodliwiania;
- odpady powstające w wyniku serwisowania urządzeń i wyposażenia technicznego będą własnością podmiotów prowadzących te prace na podstawie stosownych umów z zarządcą obiektów. Zagospodarowanie odpadów będzie następowało zgodnie z posiadanymi przez te firmy decyzjami w zakresie gospodarowania odpadami. Wybór wykonawcy usług będzie poprzedzany weryfikacją posiadanych przez niego uzgodnień zezwalających na wytwarzanie i gospodarowanie odpadami.

Wpływ na krajobraz

Teren przedsięwzięcia obecnie jest już silnie przekształcony w związku z trwającymi pracami budowlanymi dotyczącymi budynku FG i remediacją gruntów. Wpływ na krajobraz przejawia się głównie miejscowym przekształceniem ukształtowania powierzchni ziemi, fizycznym przekształceniem pokrywy glebowej, pojawieniem się pewnych ilości ciężkiego sprzętu budowlanego. Jest to jednak wpływ w skali lokalnej i trwający jedynie podczas prac budowlanych. Wyżej opisane oddziaływania będą miały charakter tymczasowy i znikną wraz z zakończeniem budowy (czas trwania budowy szacuje się łącznie na ok. 5 lat).

Planowana inwestycja to zabudowa hotelowo – usługowa, w formie zwartej zabudowy śródmiejskiej o układzie pierzejowym o wysokości sześciu kondygnacji (ok. 19 m.n.p.t). Kolorystyka bryły nawiązuje do ceglanej zabudowy Śródmieścia Gdańska. Podziały elewacji są regularne, czytelna jest artykulacja podziałów. Projektowane bryły są rozdrobnione, dzięki czemu uniknięto wrażenia monumentalności zabudowy.

Aranżacja zieleni i powierzchni biologicznie czynnych w obrębie kompleksu zabudowy (w tym zielonych dachów i zieleni na stropach hal garażowych) sprawią, że inwestycja stanowić będzie atrakcyjny wizualnie krajobraz. Teren inwestycji znajduje się w portowej części Gdańska, charakteryzującej się silną antropizacją środowiska. Wyraża się to znacznymi przekształceniami środowiska przyrodniczego.

Oddziaływania skumulowane

W zasięgu oddziaływania planowanego przedsięwzięcia określonego jako 100 m



od granic przedsięwzięcia zlokalizowane są następujące inwestycje:

- inwestycja Robyg Grobla Park Sp. z o.o., zlokalizowana w bezpośrednim sąsiedztwie po zachodniej stronie terenu przedsięwzięcia - decyzja znak WŚ.I.6220.II.44D.2021.AN została wydana 12.10.2022 r. Inwestycja jest w końcowej fazie realizacji i obejmuje budynek FG o przeznaczeniu hotelowym i mieszkaniowo-usługowych na powierzchni 1,65 ha z garażami i parkingami o powierzchni użytkowej ok. 1,25 ha;
- inwestycja Robyg Grobla Park Sp. z o.o., zlokalizowana w odległości ok. 85 m na południe. Decyzja znak WŚ.I.6220.II.41D.2018.TB została wydana 26.04.2019 r. Inwestycja jest już zrealizowana i obejmuje kompleks zabudowy hotelowej i mieszkaniowej w postaci budynków A, B, C, D i E na powierzchni 1,1124 ha.

W dalszej odległości od planowanego przedsięwzięcia znajdują się inwestycje, dla których wydano następujące decyzje środowiskowe:

- WŚ.I.6220.II.41D.2019.TB z dnia 20.08.2019 r. dla realizacji urządzeń do poboru wód na potrzeby budowy budynku hotelowego na dz. 23/6, 30/7, 18/10 obr. 0091 przy ul. Sienna Grobla w Gdańsku. Inwestycja zlokalizowana ok. 170 m na południe. W decyzji środowiskowej ujęto prowadzenie odwodnień o wydajności max. 108 m³/h za pomocą zespołu studni odwodnieniowych na potrzeby budowy budynku hotelowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą o powierzchni max. 0,35 ha i garażem podziemnym wraz z infrastrukturą towarzyszącą o powierzchni maks. 0,15 ha. Inwestycja nie jest jeszcze realizowana;
- WŚ-I.6220.II.70D.2017.AN z dnia 11.04.2018 r. dla realizacji inwestycji o nazwie „Budowa zespołu zabudowy mieszkaniowo-usługowej „Brabank” przy ul. Wałowej w Gdańsku wraz z niezbędną infrastrukturą (...) – inwestycja jest częściowo zrealizowana, trwają prace budowlane związane z realizacją kolejnego etapu. Zgodnie z decyzją inwestycja obejmuje 5 budynków zlokalizowanych na łącznej powierzchni maks. 4,57 ha. Odwodnienie poszczególnych wykopów zabezpieczonych szczelną obudową zakłada użycie zespołu studni odwodnieniowych o łącznym wydatku 90 – 110 m³/h w zależności od realizowanego etapu prac. Inwestycja zlokalizowana w odległości ok. 250 m na południowy zachód, oddzielona od przedsięwzięcia Robyg Grobla Park Sp. z o.o. korytem rzeki Motławy.

Oddziaływanie planowanej inwestycji na etapie budowy może się kumulować z oddziaływaniem ww. przedsięwzięć w zakresie emisji zanieczyszczeń do atmosfery i emisji hałasu oraz odwodnienia wykopów budowlanych. W zakresie środowiska gruntowo-wodnego nie wystąpią oddziaływania skumulowane z uwagi na fakt, że odwodnienie wszystkich tych inwestycji zaprojektowano w sposób ograniczający zasięg leja depresji do granic przedsięwzięcia, a ponadto z dużym prawdopodobieństwem prace odwodnieniowe będą prowadzone w różnych terminach. Wielkość emisji zanieczyszczeń do atmosfery oraz emisji hałasu jest kształtowana głównie przez ruch samochodów osobowych oraz w przypadku budowy, ruch samochodów ciężarowych. Zanieczyszczenia ze strony komunikacji nie będą stanowiły istotnego wpływu na atmosferę i klimat akustyczny. Nawet, jeśli realizacja obu



przedsięwzięć będzie się po części pokrywała czasowo, to wzmożony ruch nie będzie stanowił nadmiernych uciążliwości zanieczyszczenia atmosfery i otoczenia akustycznego. Oddziaływanie planowanej inwestycji na etapie eksploatacji inwestycji może się kumulować z oddziaływaniem ww. przedsięwzięć w zakresie emisji zanieczyszczeń do atmosfery i emisji hałasu. Po zakończeniu budowy i zasiedleniu budynków ruch samochodowy wzrośnie w obrębie planowanej inwestycji nie tylko ze względu na opisywane przedsięwzięcie, ale również na inwestycje wymienione powyżej. Ruch pojazdów pomimo wzrostu nie będzie uciążliwy dla najbliższych terenów mieszkalnictwa w zakresie emisji zanieczyszczeń do atmosfery oraz emisji hałasu. W trakcie eksploatacji nie wystąpi zaburzenie przepływu wód podziemnych z uwagi na posadowienie tych obiektów na fundamentach płytowo-palowych.

Przedsięwzięcie na etapie budowy i eksploatacji nie wpłynie znacząco negatywnie na pogłębianie zmian klimatycznych. Ponadto nie przewiduje się, aby klimat i jego zmiany miały znaczący wpływ na funkcjonowanie przedmiotowego przedsięwzięcia.

W związku z zakończeniem prac remediacyjnych, na dużej powierzchni terenu pojawiła się roślinność pionierska - pospolite chwasty i trawy. Obecna tu roślinność niska ma charakter ruderalny i reprezentowana jest przez pospolite gatunki szybko kolonizujące tereny przekształcone. Na terenie występują również zadrzewienia i zakrzewienia.

Dla przedmiotowego terenu w roku 2017 wykonano inwentaryzację drzew i krzewów. Stwierdzono występowanie łącznie 50 sztuk jednostek zieleni takich gatunków jak: brzoza brodawkowata, klon jawor, wierzba płacząca, jodła pospolita, jabłoń domowa, topola włochata, lipa drobnolistna, jesion pensylwański i rokitnik pospolity. Inwestor uzyskał decyzję zezwalającą na wycinkę części zieleni zlokalizowanej na terenie przedsięwzięcia przed wykonaniem badań archeologicznych w związku z realizacją budynku FG.

Przed podjęciem prac remediacyjnych na terenie, w czerwcu 2019 r. dokonano inwentaryzacji przyrodniczej terenu zarówno pod kątem florystycznym, jak i faunistycznym. Stwierdzono wówczas następujące gatunki chronione:

- na terenie rokitnik zwyczajny (*Hippophae rhamnoides*),
- w sąsiedztwie dzięgiel litwor nadbrzeżny (*Angelica archangelica*),
- na terenie licznie występujący winniczek (*Helix pomatia*),
- na terenie 12 gatunków ptaków - dziwonia, piecuszek, łożówka, cierniówka, piegża, słowik szary, pleszka, oknówka zwyczajna, zaganiacz, trznadel, bogatka, dymówka) - jako lęgowe i żerujące,
- na terenie gdzie występuje bóbr europejski (*Caster fiber*) - miejsca żerowania stwierdzono w północnej części działki 14/8 obręb 091.

Przeprowadzenie prac remediacyjnych wiązało się ze zniszczeniem siedlisk winniczka (*Helix pomatia*) oraz zniszczeniem, płoszeniem i niepokojeniem bobra europejskiego



{*Castor fiber*). Inwestor uzyskał zezwolenie na odstępstwa od zakazów wobec tych gatunków chronionych tzw. decyzję derogacyjną z dnia 21.08.2019 r. nr RDOŚ-Gd-WZG.6401.178.2019.AB.2. Znalezione na terenie osobniki winniczka zostały przemieszczone w inne miejsce.

Stwierdzony na terenie rokitnik częściowo został usunięty (129 m²) i częściowo przesadzony (192 m²) zgodnie z decyzją RDOŚ z dnia 21.05.2019 r. znak RDOŚ-Gd-WZG.6400.50.2019.MM.3. Ponadto, do wycinki sanitarnej zaliczono 2 topole włochate i klona jawora (drzewa zamierające).

Po usunięciu wyżej wymienionych jednostek zieleni, na terenie pozostały następujące drzewa i krzewy, które będą wymagały uzyskania decyzji zezwalającej na wycinkę:

- wierzba płacząca - 4 szt.,
- brzoza brodawkowata -1 szt.,
- lipa drobnolistna - 3 szt.,
- klon jawor - 6 szt.

Ponadto w ramach inwestycji konieczne będzie usunięcie następującej roślinności, w przypadku której nie jest wymagane uzyskanie zezwolenia na wycinkę:

- jesion pensylwański - 4 szt.,
- lipa drobnolistna -1 szt.,
- klon jawor -1 szt.

Aby uniknąć negatywnego wpływu na ptaki, wycinki należy prowadzić poza okresem lęgowym ptaków. W przypadku konieczności rozpoczęcia robót w sezonie lęgowym, należy poprzedzić je wizytą ornitologa, który potwierdzi czy w miejscu planowanego prowadzenia robót są stanowiska lęgowe. Jeśli inwentaryzacja wykaże lęgi, prace można zacząć wykonywać tylko i wyłącznie po zakończeniu lęgów.

Ponadto drzewa i krzewy znajdujące się w zasięgu oddziaływania przedsięwzięcia zostaną zabezpieczone przed uszkodzeniem w trakcie prac. Dzięki czemu w otoczeniu inwestycji nadal będą znajdować się miejsca, które będą mogły być wykorzystywane przez ptaki.

Dodatkowo w celu zabezpieczenia występujących w otoczeniu inwestycji ptaków przed ryzykiem kolizji ze znajdującymi się w obrębie planowanych budynków przeszkleniami, powierzchnia tych przeszkleń nie przekroczy 50% powierzchni elewacji poszczególnych budynków, w obiektach okna będą lokalizowane w taki sposób by nie dopuścić do powstawania tzw. „widoku na przestrzał”.

W celu minimalizacji oddziaływania przedsięwzięcia na mogącą występować na terenie inwestycji faunę, codziennie należy przeprowadzać kontrolę wykopów przed przystąpieniem do dalszych prac, uwięzione zwierzęta niezwłocznie przenieść poza teren



objęty pracami, na właściwe dla nich siedlisko. Przenoszenie należy prowadzić pod nadzorem przyrodnika.

Jednocześnie RDOŚ zaznaczył, że decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach nie zastępuje zezwoleń 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.

Planowane przedsięwzięcie zlokalizowane jest poza granicami obszarów Natura 2000. Obszary Natura 2000 położone w promieniu 5 km od inwestycji to położone w odległości:

- ok. 4 km na północny wschód „Twierdza Wisłoujście” PLH220030;
- ok. 4 km na północny wschód „Zatoka Pucka” PLB220005.

W opinii RDOŚ planowana inwestycja, z uwagi na lokalizację w miejscu przekształconym antropogenicznie, poza granicami obszarów Natura 2000, nie spowoduje utraty powierzchni, ani fragmentacji siedlisk gatunków zwierząt, chronionych w granicach ww. obszarów. Inwestycja nie pogorszy stanu ochrony siedlisk przyrodniczych i siedlisk gatunków, nie zaburzy integralności sieci Natura 2000 jako całości. Tym samym nie jest konieczne przeprowadzenie oceny w trybie art. 6.3 Dyrektywy Rady 92/43/EWG.

Planowana inwestycja znajduje się także poza granicami pozostałych obszarów chronionych objętych 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.). W promieniu 2 km od inwestycji znajdują się użytki ekologiczne „Prochownia pod Kasztanami” (ok. 1,6 km od inwestycji), „Fort Nocek: (ok. 1,6 km od inwestycji) oraz „Luneta z Pasikonikiem” (ok. 2 km od inwestycji). Inny obszar chroniony objęty ochroną na podstawie przepisów ww. ustawy to zlokalizowany ok. 6,5 km na zachód: Trójmiejski Park Krajobrazowy.

W zasięgu oddziaływania planowanego przedsięwzięcia nie ma korytarzy ekologicznych wg. krajowej koncepcji sieci korytarzy ekologicznych. Najbliższym lokalnym korytarzem ekologicznym są Lasy Otomińskie zlokalizowane w odległości ok. 9,2 km na południowy - zachód od inwestycji. Najbliższy korytarz ekologiczny o znaczeniu krajowym „Lasy Powiśla” KPn-16A znajduje się w odległości ok. 17,3 km w kierunku południowo zachodnim od inwestycji.

Z uwagi na rodzaj, charakter i skalę przedsięwzięcia, lokalizację inwestycji w przekształconym, biorąc pod uwagę położenia inwestycji poza obszarami objętymi ochroną na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody, inwestycja nie narusza przepisów w zakresie form ochrony przyrody.



W raporcie o oddziaływaniu na środowisko planowanego przedsięwzięcia zostały zawarte zalecenia z zakresu warunków wykorzystania terenu w fazie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ochrony cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych i zabytków oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich oraz wymagania dotyczące ochrony środowiska konieczne do uwzględnienia w dokumentacji wymaganej do wydania decyzji następczych.

Ww. warunki zostały uwzględnione w niniejszej decyzji w pkt I i w pkt II.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gdańsku, postanowieniem wymienionym na wstępie niniejszej decyzji nałożył warunki realizacji planowanego przedsięwzięcia. Warunki te zostały uwzględnione w niniejszej decyzji.

Na podstawie przedłożonych przez Wnioskodawcę dokumentów oraz po przeanalizowaniu akt w sprawie, a także biorąc pod uwagę uzgodnienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska tut. organ ocenił, że przy zastosowaniu środków technicznych ograniczających wpływ inwestycji na środowisko oraz przy spełnieniu warunków nałożonych niniejszą decyzją, przedmiotowe przedsięwzięcie spełni wymagania w zakresie ochrony środowiska.

W toku oceny oddziaływania na środowisko nie stwierdzono, że realizacja przedmiotowego przedsięwzięcia może znacząco wpłynąć na stan ekologiczny jednolitych części wód powierzchniowych (JCWP) oraz podziemnych (JCWPd) oraz uniemożliwić osiągnięcie celów środowiskowych zawartych w planach gospodarowania wodami na obszarze dorzecza. Zgodnie z Planem gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły opublikowanym w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 18 października 2016 r. poz. 1911 i 1958 planowane przedsięwzięcie znajduje się w regionie wodnym Dolnej Wisły, na obszarze:

- zlewni jednolitej części wód powierzchniowych o kodzie PLRW2000048699 i nazwie Motława od dopł. z Lubiszewa do ujścia wraz z Radunią od Kanału Raduńskiego do ujścia i Kłodawą od Styny do ujścia. Stanowi ona silnie zmienioną część wód o dobrym stanie ogólnym (dobry i powyżej dobrego potencjał ekologiczny, dobry stan chemiczny). Jest ona monitorowana i zagrożona ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych. Cel środowiskowy dla JCWP to dobry potencjał ekologiczny oraz dobry stan chemiczny. W JCWP znajdują się również obszary chronione przeznaczone do ochrony siedlisk lub gatunków, których mowa w przepisach ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2021, poz. 1098), 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;
- zlewni jednolitej części wód powierzchniowych o kodzie PLRW20000487 i nazwie Martwa Wisła do Strzyży. Stanowi ona silnie zmienioną część wód o złym stanie ogólnym (zły potencjał ekologiczny, stan chemiczny - poniżej stanu



- dobrego, przekroczone stężenia średnioroczne). Jest ona monitorowana i zagrożona ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych. Cel środowiskowy dla JCWP to dobry potencjał ekologiczny oraz dobry stan chemiczny. 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 2021, poz. 1098), 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;
- o jednolitej części wód podziemnych o kodzie PLGW200015. JCWPd charakteryzuje się dobrym stanem (stan ilościowy dobry, stan chemiczny dobry), jest monitorowana i zagrożona ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych, którymi są utrzymanie dobrego stanu ilościowego i chemicznego.

Jak wynika z opinii Państwowego Gospodarstwa Wodnego „Wody Polskie” planowane przedsięwzięcie zlokalizowane jest poza obszarami wodno-błotnymi i siedliskami łągowymi. Należy do obszarów o płytkim występowaniu wód gruntowych. Na stan wód gruntowych terenu przedsięwzięcia wpływają uwarunkowania związane z położeniem terenu w sąsiedztwie Motławy oraz Martwej Wisły. Inwestycja położona jest poza granicami stref ochronnych ujęć wód podziemnych. Przedsięwzięcie znajduje się na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 pn. „Subniecka Gdańska”. Teren planowanego przedsięwzięcia położony jest w sąsiedztwie dwóch rzek Motławy i Martwej Wisły.

Zgodnie z mapą zagrożenia powodziowego i ryzyka powodziowego (www.isok.gov.pl) opracowanych w ramach Projektu Planu Zarządzania Ryzykiem Powodziowym, inwestycja jest częściowo zlokalizowana na obszarach zagrożenia powodziowego od strony morza, w tym morskich wód wewnętrznych, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1 % (raz na 100 lat), w całości na obszarach, na których prawdopodobieństwo powodzi występuje 0,2 % (raz na 500 lat). Teren inwestycyjny nie leży na terenie, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10 % (raz na 10 lat). Zagrożenie od rzeki Motławy to przede wszystkim zagrożenia powodziąmi roztopowymi.

W opinii WP uwzględniając charakter, skalę i lokalizację przedsięwzięcia oraz planowane rozwiązania techniczne chroniące środowisko, nie przewiduje się negatywnego oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na stan jednolitych części wód oraz na realizację celów środowiskowych, określonych dla nich w „Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły”, przyjętym rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 18 października 2016 r. (Dz.U. z 2016 poz. 1911 i 1958).

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, organ wydaje decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach po stwierdzeniu zgodności lokalizacji przedsięwzięcia z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania. Na terenie przedsięwzięcia obowiązuje



miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Polski Hak – rejon ulicy tzw. Nowej Wałowej w mieście Gdańsku, zatwierdzony uchwałą Rady Miasta Gdańska Nr XXXIX/1015/21 z dnia 30 września 2021 r. Lokalizacja przedsięwzięcia jest zgodna z ustaleniami ww. mpzp. Na etapie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach należy dokonać analizy zgodności lokalizacji inwestycji z ustaleniami mpzp, szczególnie analiza poszczególnych elementów inwestycji z zapisami mpzp dokonywana jest na etapie pozwolenie na budowę na podstawie projektu budowlanego inwestycji.

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.

Planowane przedsięwzięcie nie jest wymienione w art. 135 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2010 r. Prawo ochrony środowiska, w związku z powyższym nie należy do grupy przedsięwzięć, dla których tworzy się obszar ograniczonego oddziaływania.

Tut. organ nie stwierdził potrzeby przeprowadzenia ponownej oceny oddziaływania na środowisko przedmiotowego przedsięwzięcia. Informacje zawarte w raporcie o oddziaływaniu na środowisko były wystarczające do określenia uwarunkowań do projektu budowlanego.

Tut. organ nie stwierdził potrzeby sporządzenia analizy porealizacyjnej przedsięwzięcia. Informacje zawarte w raporcie o oddziaływaniu na środowisko były wystarczające do zbadania wpływu inwestycji na środowiskowi.

Informacje o wniosku, o postanowieniu, o raporcie o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, oraz wydanej decyzji środowiskowej (zostanie zamieszczone po jej wydaniu) zostały ujęte w publicznie dostępnym wykazie danych pod nr 853/2021, 857/2021, 210/2021.

Zgodnie z art. 10 kpa tut. organ obwieszczeniem z dnia 9 października 2024 r. powiadomił Strony postępowania o możliwości zapoznania się i wypowiedzenia, co do zebranych dowodów i materiałów. Uwagi nie wpłynęły.

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



Prezydent Miasta Gdańska

W trakcie biegu 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, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Za wydanie niniejszej decyzji w dniu 02.03.2021 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.I.45 załącznika do w/w ustawy

Załączniki:

Nr 1 – Charakterystyka przedsięwzięcia

PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA
z up.

Anna Trzuskolas
p.o. DYREKTORA WYDZIAŁU EKOLOGII I ENERGETYKI
/-/ dokument podpisany elektronicznie

Otrzymują:

1. Pan Marcin Charun
Robyg Grobla Park Sp. z o.o.
80-126 Gdańsk, ul. Piekarnicza 3
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