



WEiE-I.6220.II.98D.2024.AS-MJ
(poprzedni numer WŚ-I.6220.II.5D.2023.AS)

DECYZJA

o środowiskowych uwarunkowaniach

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. 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 (t.j. Dz. U. 2024 r. poz. 1112), a także § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku Pana Jacka Józekowskiego działającego z upoważnienia Projekt Wielkopolska Sp. z o.o. z dnia 5 stycznia 2023 r. (wpływ 10.01.2023 r., wpływ uzupełnień: 17.03.2023 r., 21.03.2023 r., 24.05.2023 r., 26.05.2024 r., 06.07.2023 r.) w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla inwestycji pn.:

„Budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Bysewskiej w Gdańsku” inwestycja na terenie działki nr 157 obr. 35

ORZEKAM

1. **nie stwierdzać potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko,**
2. **określić następujące warunki i wymagania:**

Etap realizacji

- a) **Zadbać, by urządzenia emitujące hałas o dużym natężeniu, w miarę możliwości nie pracowały jednocześnie, a w czasie przerw w pracy urządzenia i maszyny nie pracowały na tzw. biegu jałowym.**
- b) **W związku z sąsiadującą zabudową mieszkaniową prace szczególnie hałaśliwe należy prowadzić poza okresem dni świątecznych i niedziel, a w pozostałe dni tylko w godzinach dziennych (8:00-18:00).**
- c) **Prace ziemne rozpocząć poza okresem lęgowym ptaków, tj. poza okresem od 15 marca do 31 sierpnia; dopuszcza się prowadzenie prac w ww. okresie po wykluczeniu przez specjalistę ornitologa, jednak nie wcześniej jak 2 dni przed rozpoczęciem prac, braku aktualnych siedlisk lub lęgów na ziemi, w obrębie powierzchni inwestycji. W przypadku wykrycia lęgów gatunków chronionych na powierzchni zabudowy, prace nie mogą być prowadzone do czasu stwierdzenia zakończenia lęgu lub wyprowadzenia młodych poza teren prac; fakt ten należy potwierdzić odpowiednim wpisem w dokumentacji budowlanej.**
- d) **Wykonać ogrodzenia z siatki herpetologicznej wys. ok. 50 cm, uniemożliwiające przedostanie się płazów na teren budowy; codziennie rano przeprowadzać kontrolę wykopów oraz terenu budowy przed przystąpieniem do dalszych prac; 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.
- e) **Drzewa i krzewy niepodlegające usunięciu, a pozostające w zasięgu prac, zabezpieczyć na czas prowadzenia robót przed:**
- **możliwością mechanicznego uszkodzenia, np. poprzez odeskowanie pni drzew na podkładzie z rur drenarskich lub mat słomianych pokrywających powierzchnię drzewa pod odeskowaniem,**
 - **fizycznym uszkodzeniem krzewów, np. poprzez wygrodzenie obszaru występowania krzewów np. taśmą,**
 - **przesuszeniem bryły korzeniowej, np. poprzez zastosowanie mat ograniczających transpirację oraz prowadzenie wykopów w ich sąsiedztwie krótkimi odcinkami, ograniczając czas otwarcia wykopów,**
 - **mechanicznym uszkodzeniem bryły korzeniowej, np. poprzez prowadzenie prac w bezpośrednim sąsiedztwie systemów korzeniowych drzew i krzewów, w sposób ręczny, o ile pozwala na to technologia prac; powstałe ewentualne uszkodzenia mechaniczne pni i korzeni zabezpieczyć preparatem grzybobójczym.**
- f) **Nie składować cementu, kruszywa, olejów, paliw, materiału ziemnego oraz materiałów budowlanych w obrębie rzutu koron i pni drzew, tj. w odległości równej rzutowi korony powiększonemu o 2 m, ale nie bliżej niż 10 m od pnia drzewa.**
- g) **Nie prowadzić wykopów w obrębie rzutu koron drzew nieprzeznaczonych do wycinki i do 2 m poza nimi, dłużej niż 2 tygodnie, a przy wilgotnej pogodzie 3 tygodnie; w przypadku przerwania robót wykopy winny być prowizorycznie wypełnione lub przykryte matami; korzenie muszą być cały czas wilgotne; w razie konieczności drzewa podlewać, w ilości ok. 20 dm³ na jedno drzewo przez cały okres trwania robót, w zależności od warunków atmosferycznych; w przypadku niebezpieczeństwa mrozu ściany wykopów w obrębie korzeni drzew przykryć materiałem chroniącym, np. matami.**
- h) **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.**
- i) **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.**
- j) **Place składowe i bazy sprzętowe niezbędne przy realizacji inwestycji lokalizować w oddaleniu od zabudowań mieszkalnych.**
- k) **Materiały budowlane dostarczać partiami, których wielkość jest niezbędna do prowadzenia robót budowlanych, w miarę możliwości unikać długotrwałego magazynowania materiałów.**



- l) 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.
- m) Zastosować szczelne nawierzchnie komunikacyjne, zapobiegające przenikaniu zanieczyszczeń do gruntu.
- n) Prowadzić prace budowlane z zachowaniem ostrożności, w celu zapobiegania przedostawaniu się zanieczyszczeń do wód podziemnych, powierzchniowych i gleby.
- o) Unikać pozostawiania niezasypanych wykopów, które mogłyby stać się tymczasowymi zbiornikami retencyjnymi spływających wód opadowych.
- p) 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.
- q) Zaplecze budowy zorganizować w sposób eliminujący zagrożenie przedostania się zanieczyszczeń do środowiska gruntowo-wodnego, m.in. poprzez zabezpieczenie przed spływami przez zakrycie materiałów budowlanych takich jak żwir, kruszec, cement itp.
- r) Wykorzystywać nowoczesny, sprawny technicznie sprzęt, w celu minimalizacji ryzyka zaistnienia awarii i potencjalnego przedostania się do środowiska jakichkolwiek zanieczyszczeń.
- s) Zaplecze budowy wyposażać w sorbenty, maty lub biopreparaty neutralizujące rozlewy przypadkowych wycieków substancji ropopochodnych. W celu neutralizacji ewentualnych wycieków substancji, należy je na bieżąco usuwać z wykorzystaniem sorbetów, a w przypadku znacznego zanieczyszczenia zapewnić jego sprawne zebranie i usunięcie przez uprawniony podmiot.
- t) Prowadzić roboty przy pomocy odpowiednio przeszkolonych i zapoznanych z zagrożeniami pracowników, przy użyciu odpowiedniego sprzętu i urządzeń dobrej jakości, prawidłowo eksploatowanych i konserwowanych.
- u) Naprawy sprzętu budowlanego nie mogą być wykonywane na terenie budowy.
- v) Gospodarkę odpadami prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami, z zachowaniem zasady bliskiego transportu oraz preferowania odzysku odpadów nad ich unieszkodliwianiem, zarówno podczas realizacji, jak i eksploatacji przedsięwzięcia. Do magazynowania odpadów wykorzystywać utwardzone podłoże lub kontenery szczelne z zadaszaniem, usytuowane na utwardzonym terenie, uszczelnionym, uniemożliwiającym ewentualne zanieczyszczenie środowiska gruntowo-wodnego.
- w) Zaplecze budowy wyposażać w przenośne sanitariaty, regularnie opróżniane przez uprawniony podmiot.



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

Etap eksploatacji

- a) Do nasadzeń roślinności stosować gatunki rodzime, zgodne z siedliskiem.
- b) Tereny zieleni z nasadzonymi krzewami ozdobnymi i zielenią wysoką (drzewa i krzewy) pielęgnować, a utracone rośliny na bieżąco odtwarzać.

Warunki dotyczące ochrony środowiska konieczne do uwzględnienia w projekcie budowlanym:

- a) Zaprojektować urządzenia zewnętrzne systemu wentylacyjnego hali garażowych o niskiej mocy akustycznej oraz przewidzieć ich wyciszenie m.in. poprzez stosowanie obudów, tłumików akustycznych.
- b) Zaprojektować pas zieleni izolacyjnej wzdłuż ulicy Bysewskiej oraz od strony linii kolejowej nr 234.
- c) W projekcie zieleni uwzględnić gatunki krzewów i drzew przyjaznych ptakom (np. głogi *Crataegus* L., rokitnik *Hippophae* L., śliwa ałycza *Prunus cerasifera*, bez czarna *Sambucus nigra*, derenie *Cornus*, jarząb pospolity *Sorbus aucuparia*, kalina *Viburnum*, śliwa tarnina *Prunus spinosa*, aronia *Aronia*).
- d) Uwzględnić sposoby minimalizujące liczbę kolizji ptaków z powierzchniami przeszklonymi oparte na:
 - ograniczaniu tego rodzaju powierzchni do 35% powierzchni całkowitej elewacji,
 - stosowaniu powierzchni typu balustrady okalające balkony/tarasy, wykonanych z materiałów, które są matowe lub posiadają matowe pasy niwelujące odbłask.
- 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 5 stycznia 2023 r. (wpływ 10.01.2023 r. r.) Pan Jacek Józekowski działając z upoważnienia Projekt Wielkopolska Sp. z o.o. wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla inwestycji pn.: „Budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Bysewskiej w Gdańsku”, zlokalizowanej na terenie działki nr 157 obręb 0035, miasto Gdańsk.

Do podania Wnioskodawca załączył:

1. kartę informacyjną przedsięwzięcia,
2. wypis i wyrys z ewidencji gruntów obejmujący teren przewidziany pod inwestycję oraz teren, na który planowane przedsięwzięcie będzie oddziaływać,
3. załącznik graficzny przedstawiający zasięg oddziaływania przedsięwzięcia.

Stosownie do brzmienia art. 75 ust. 1 pkt 4) ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko organem właściwym do rozpoznania sprawy jest Prezydent Miasta Gdańska.

Po przeanalizowaniu wniesionej dokumentacji, tut. organ pismem nr WŚ-I.6220.II.5p1.2023.AS z dnia 9 lutego 2023 r. wezwał do uzupełnienia wniosku. Uzupełnienia wpłynęły w dniach 17 marca 2023 r. i 21 marca 2023 r. Po zapoznaniu się z wniesionymi uzupełnieniami tut. organ pismem nr WŚ-I.6220.II.5p2.2023.AS z dnia 19 kwietnia 2023 r. ponownie wezwał do uzupełnienia.



Uzupełnienia wpłynęły w dniach 24 maja 2023 r. i 26 maja 2023 r. Tut. organ stwierdził, że przedłożona dokumentacja wymaga dalszego uzupełnienia i z uwagi na powyższe pismem nr WŚ-I.6220.II.5p3.2023.AS z dnia 24 czerwca 2023 r. ponownie wezwał do wniesienia uzupełnień. Uzupełnienie wpłynęło w dniu 6 lipca 2023 r.

Tut. organ obwieszczeniem z dnia 19 lipca 2023 r. zawiadomił strony o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie, informując jednocześnie o możliwości zapoznania się z dokumentami i złożenia ewentualnych uwag i wniosków (obwieszczenie zostało zamieszczone na tablicy ogłoszeń oraz BIP urzędu oraz w pobliżu miejsca realizacji przedsięwzięcia). Uwagi od stron postępowania nie wpłynęły.

Zgodnie z przedłożoną kartą informacyjną, przedmiotowa inwestycja polegać będzie na budowie zespołu zabudowy zamieszkania zbiorowego z usługami i infrastrukturą towarzyszącą.

Projektowana zabudowa przewiduje:

- budowę do 20 budynków mieszkalnych wielorodzinnych (do IV kondygnacji nadziemnych i do I kondygnacji podziemnej), wraz z halami garażowymi w kondygnacji podziemnej oraz lokalami usługowymi w części parterowej niektórych budynków,
- budowę 10 kotłowni gazowych zlokalizowanych na parterach budynków z wyjściem na zewnątrz budynku,
- budowę dróg osiedlowych o łącznej długości do 1 km (w tym jednego wjazdu na osiedle stanowiącego połączenie osiedla z drogą publiczną - ulicą Bysewską), chodników, drogi pożarowej, dróg rowerowych itp.,
- budowę niezbędnej infrastruktury technicznej (trafostacji, wewnątrzosiedlowej kanalizacji wodociągowej, wewnątrzosiedlowej kanalizacji sanitarnej, wewnątrzosiedlowej kanalizacji deszczowej, wewnątrzosiedlowej kanalizacji ciepłej, wewnątrzosiedlowych linii energetycznych i teletechnicznych itp.),
- wykonanie zieleni urządzonej, małej architektury oraz tzw. stref rekreacji (w tym np. placów zabaw),
- wykonanie zbiorników podziemnych oraz ogrodów deszczowych do zagospodarowywania i retencjonowania wód opadowych.

Rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej, wodociągowej, gazowej i elektroenergetycznej poza terenem inwestycji tj. działką nr 157 obręb 0035 stanowi podmiot odrębnego opracowania.

Całkowita powierzchnia ulegająca przekształceniu w związku z realizacją inwestycji (w tym powierzchnie utwardzone, infrastruktura towarzysząca i przekształcenie powierzchni zielonych), będzie wynosić do 8,7 ha. Bilans powierzchni jest następujący: powierzchnia zabudowy budynków: do 21 000 m²,

- powierzchnia chodników: do 7300 m²,
- powierzchnia dróg: do 10 000 m²,
- powierzchnia parkingów naziemnych: do 4700 m²,



- powierzchnia biologicznie czynna nad garażami podziemnymi: min. 6900 m²,
- pozostała powierzchnia biologicznie czynna: min. 37500 m²,
- powierzchnia biologicznie czynna: min. 44400 m².

Łączna liczba miejsc parkingowych realizowanych na potrzeby zabudowy wyniesie do 1020 (podziemne do 675 mp, naziemne do 345 mp).

Przed rozpoczęciem robót przygotowany i oznakowany zostanie plac budowy. Inwestycja podzielona zostanie na etapy w zależności od bieżącej koniunktury na rynku mieszkaniowym. Wstępnie zakłada się podział na 5 etapów, a zakres robót każdego z nich obejmie kolejno:

- roboty ziemne związane z wykonaniem wykopów pod obiekty budowlane oraz infrastrukturę techniczną; masy ziemne będą składowane na miejscu budowy w wydzielonych do tego miejscach i/lub na bieżąco wywożone z terenu budowy;
- przeprowadzenie instalacji zewnętrznych oraz utworzenie zbiorników retencyjnych w postaci komór drenażowych SC-740;
- budowę obiektów wielorodzinnych, o fundamentach i parkingach w technologii żelbetowej monolitycznej oraz kondygnacjach nadziemnych w technologii tradycyjnej udoskonalonej, tj. konstrukcja monolityczna żelbetowa z wypełnieniem sylikatowym;
- prace dotyczące budowy dróg wewnętrznych do obsługi osiedla i wjazdu z drogi publicznej; drogi tworzone będą poprzez zagęszczenie gruntu rodzimego, wykonanie podbudowy betonowej i ułożenie wierzchniej warstwy z kostki betonowej;
- sporządzenie nasypów ziemnych nad kondygnacjami podziemnymi i wykopów pod ogrody deszczowe;
- prace związane z zamontowaniem pozostałych obiektów niekubaturowych;
- urządzenie zieleni, w tym zieleni ogrodów deszczowych i prace porządkowe.

Główne założenia technologiczne poszczególnych elementów przedsięwzięcia:

- technologia budynków: tradycyjna udoskonalona, tzn. konstrukcja monolityczna z wypełnieniem sylikatowym;
- konstrukcja podziemna wszystkich budynków: żelbetowa monolityczna wylewana na miejscu w szalunkach;
- parkingi na gruncie realizowane z kostki brukowej betonowej, realizowane na podbudowie z chudego betonu;
- parkingi podziemne realizowane w technologii żelbetowej monolitycznej w postaci hal garażowych o konstrukcji ściano-słupowej żelbetowej wylewanej na miejscu w szalunku;
- fundamenty pod halami realizowane będą w technologii mieszanej łąk fundamentowych i płyt; realizacja w otwartym wykopie o skarpach nachylonych w stosunku 1:1,5;
- wewnątrzosiedlowa kanalizacja sanitarna realizowana etapowo w otwartych wykopach w technologii PVC i wodociągowe PE;



- wewnątrzsiedlowa sieć gazowa realizowana w wykopach otwartych;
- wewnątrzsiedlowa sieć elektroenergetyczna realizowana w wykopie otwartym.

Projektowane budynki i hale garażowe będą wyposażone w instalacje sanitarną (wodno-kanalizacyjną, centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej) oraz elektryczną i teletechniczną (oświetleniową i gniazdkową, odgromową), w instalacje wentylacji mechanicznej oraz grawitacyjnej, w tym: instalacje oddymiania garażu i klatek schodowych.

Ze względu na brak istniejącej sieci kanalizacji deszczowej, wody opadowe i roztopowe będą zagospodarowywane w granicach przedsięwzięcia. W tym celu Inwestor planuje wykonanie retencyjnych zbiorników podziemnych oraz ogrodów deszczowych.

Budynki zostaną przyłączone do miejskiej sieci wodociągowej oraz sanitarnej. Ścieki pochodzące z hal garażowych planuje się odprowadzać do kanalizacji sanitarnej po wcześniejszym oczyszczeniu z produktów ropopochodnych.

W zakresie zaopatrzenia w ciepło zakłada się realizację 10 kotłowni gazowych, o następujących nominalnych mocach cieplnych: K1 do 240 kW, K2 do 170 kW, K3 do 170 kW, K4 do 300 kW, K5 do 270 kW, K6 do 270 kW, K7 do 200 kW, K8 do 150 kW, K9 do 210 kW, K10 do 200 kW. Sprawność cieplną kotłowni przyjęto na poziomie 93 %.

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 pismami z dnia 19 lipca 2023 r. WŚ-I.6220.II.5R.2023.AS wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (RDOŚ) w Gdańsku, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego (PPIS) w Gdańsku i Państwowego Gospodarstwa Wodnego „Wody Polskie” Zarządu Zlewni w Gdańsku (WP), o opinii co do konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

PPIS w opinii nr SZNS.9022.4.27.2023.KB.1 z dnia 31 lipca 2023 r. wyraził stanowisko, że dla wnioskowanego przedsięwzięcia nie zachodzi potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

WP pismem z dnia 21 sierpnia 2023 r. nr GD.ZZŚ.3.4901.289.1.2023.KK wyraziły opinię o braku konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

RDOŚ postanowieniem nr RDOŚ-Gd-WOO.4220.501.2023.JP.3 z dnia 19 września 2023 r. wyraził opinię o braku konieczności przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko.



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

- Planowane przedsięwzięcie polegające na budowie zespołu zabudowy zamieszkania zbiorowego z usługami i infrastrukturą towarzyszącą jest kwalifikowane zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 z późn. zm.) jako: § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b) tiret 2 - „*zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 2 ha na obszarach innych niż wymienione w tiret pierwsze*”, czyli poza terenami objętymi formami ochrony przyrody i ich otulinami.

W związku z powyższym przedsięwzięcie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

- Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach dla niniejszego przedsięwzięcia jest niezbędna m.in. przed wydaniem decyzji o warunkach zabudowy.
- Inwestycja realizowana będzie na działce nr 157 obręb 0035, miasto Gdańsk.
- Planowane przedsięwzięcie od południa graniczy z terenami leśnymi, od północy z ulicą Bysewską, a w dalszej kolejności z zabudową magazynową (zespół 3 hal magazynowych), od zachodu graniczy z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zakładem, który zajmuje się produkcją opakowań z tektury falistej (działka 155/4 i 155/11), od wschodu przedsięwzięcie graniczy z linią kolejową nr 234 (jednotorowa, niezelektryfikowana linia kolejowa znaczenia miejscowego, łącząca stację Gdańsk Kokoszki ze stacją Stara Piła, przy czym została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach znak RDOŚ-Gd-WOO-420.100.2019.ASP.12 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku z dnia 1 kwietnia 2020 r. dla przedsięwzięcia Przygotowanie linii kolejowych nr 234 na odcinku Kokoszki - Stara Piła oraz nr 229 na odcinku Stara Piła - Gliniec, jako trasy objazdowej na czas realizacji projektu „Prace na alternatywnym ciągu transportowym Bydgoszcz - Trójmiasto, etap I”).
- Obecnie teren inwestycji stanowią grunty rolne – grunty orne klasy IVb i V.
- Na etapie opracowania koncepcji inwestycji analizowano możliwe warianty w zakresie gospodarki wodami opadowymi: wariant realizacyjny, zgodnie z którym przewiduje się zagospodarowanie wód opadowych w granicy przedsięwzięcia poprzez wykonanie zbiorników podziemnych oraz ogrodów deszczowych oraz wariant alternatywny przewidujący odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej na zasadach określonych przez gestora sieci. Ze względu na brak sieci kanalizacji deszczowej w obrębie inwestycji zrezygnowano z wariantu alternatywnego.



- Prognozowane oddziaływanie przedsięwzięcia występujące na etapie jego realizacji będzie miało charakter krótkotrwały, nieciągły. Na etapie eksploatacji, inwestycja będzie powodować: emisję ścieków, zanieczyszczeń do powietrza (z procesu spalania paliw w silnikach samochodów oraz lokalnych kotłowniach), hałasu, wytwarzanie odpadów.
- Etap budowy będzie związany z emisją pyłów i gazów do powietrza. Źródłem emisji substancji do powietrza będą procesy spalania paliw w silnikach maszyn i urządzeń pracujących na budowie. Oddziaływanie to będzie miało charakter przejściowy i krótkotrwały, przemijający po zakończeniu budowy. Odpowiednia organizacja fazy budowy pozwoli zminimalizować oddziaływania wynikające z emisji do powietrza.
- Źródłem powstawania zanieczyszczeń do powietrza w trakcie eksploatacji przedsięwzięcia będą funkcjonujące kotłownie gazowe oraz wzrost natężenia ruchu drogowego. Na podstawie przeprowadzonych analiz stwierdzono brak przekroczeń wartości dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń w powietrzu.
- Emitowany hałas na etapie realizacji przedsięwzięcia będzie miał charakter nieciągły, jego natężenie będzie podlegać zmianom w poszczególnych etapach budowy, w zależności od przebiegu prac i udziału poszczególnych maszyn i urządzeń budowlanych. Prace prowadzone będą w porze dziennej, co pozwoli na ograniczenie uciążliwości akustycznej placu budowy w porze nocnej. Uciążliwość ta będzie miała charakter tymczasowy, typowy dla prac budowlanych, dotyczyć będzie jedynie czasu realizacji inwestycji i ustąpi wraz z zakończeniem prac.
- Na terenie przedsięwzięcia w fazie eksploatacji wystąpią następujące źródła emisji hałasu: komunikacyjny generowany przez pojazdy poruszające się po drogach dojazdowych, wewnętrznych oraz parkingach oraz hałas pochodzący ze źródeł stacjonarnych związany z pracą instalacji wentylacji. Realizacja zamierzenia inwestycyjnego, zgodnie z przedstawionymi obliczeniami, nie spowoduje znaczącego oddziaływania na klimat akustyczny w sąsiedztwie inwestycji, nie będzie stanowić zagrożenia dla najbliższych położonych terenów chronionych akustycznie i nie będzie oddziaływać na zdrowie ludzi.
- Emisja wibracji na etapie realizacji inwestycji będzie związana z pracą ciężkich maszyn drogowych i pojazdów transportowych. Z uwagi na krótkotrwały charakter prac nie powinna stanowić uciążliwości dla mieszkańców najbliższej zabudowy mieszkaniowej.
- Eksploatacja inwestycji nie będzie generować emisji drgań/ wibracji.
- Emisja ścieków bytowych w trakcie realizacji inwestycji nie spowoduje zanieczyszczenia środowiska gruntowo - wodnego. Dla potrzeb sanitarnych zostaną ustawione kabiny typu TOI-TOI, które będą serwisowane przez specjalistyczną firmę. Możliwe również będzie ustawienie kontenerów sanitarnych, które zostaną podłączone do kanalizacji sanitarnej lub do tymczasowych zbiorników, z których nieczystości będą wywożone przez wozy asenizacyjne.
- Wytworzone ścieki bytowe w trakcie eksploatacji inwestycji odprowadzane będą systemem miejskiej kanalizacji sanitarnej.



- Ze względu na brak istniejącej sieci kanalizacji deszczowej, wody opadowe i roztopowe z dachów budynków i terenów utwardzonych zostaną odprowadzone, za pośrednictwem instalacji deszczowej zlokalizowanej na działce przedsięwzięcia, do komór drenażowych oraz ogrodów deszczowych. Zaprojektowano 19 ogrodów deszczowych o łącznej powierzchni 2770,65 m² (poj. 405,4 m³) oraz 10 zbiorników, w tym: 9 zbiorników o wymiarach 6,5 m x15,2 m, w jednym zbiorniku znajdować się będzie 35 szt. komór, 1 zbiornik o wymiarach 7,8 m x15,2 m z 42 szt. komór. Łączna ilość komór - 357 szt. (poj. 821,1 m³).
- Zgodnie z załączoną do KIP opinią geotechniczną ustalającą przydatność gruntów na potrzeby budownictwa, na terenie działki nr 157 (marzec 2023 r.) stwierdzono, że na podstawie otworów archiwalnych na terenie inwestycji można założyć występowanie prostych warunków gruntowo-wodnych. Szczegółowe badania gruntowe pod każdy z planowanych obiektów zostaną wykonane w późniejszym etapie prac. Ze względu na panujące warunki gruntowo-wodne inwestor nie przewiduje konieczności odwodnienia wykopów pod fundamenty.
- Wytworzone przez firmę budowlaną odpady niebezpieczne będą czasowo magazynowane selektywnie w oznakowanych szczelnych, zamykanych pojemnikach, wykonanych z materiałów odpornych na działanie chemiczne magazynowanych odpadów niebezpiecznych, na utwardzonym, szczelnym podłożu w magazynie odpadów niebezpiecznych. Miejsce magazynowania odpadów niebezpiecznych będzie niedostępne dla osób trzecich. Wytworzone odpady inne niż niebezpieczne będą czasowo magazynowane selektywnie w oznakowanych, zamykanych pojemnikach/kontenerach ustawionych na utwardzonym podłożu na terenie placu budowy. Odpady będą przekazywane do dalszego zagospodarowania wyłącznie uprawnionym podmiotom, posiadającym stosowne zezwolenia.
- W ramach inwestycji nie przewiduje się wycinki drzew.
- Przedmiotowa inwestycja położona jest poza obszarami europejskiej sieci Natura 2000. Najbliżej położony obszar Natura 2000 to Bunkier w Oliwie w odległości ok. 7,8 km na północny wschód.

Zgodnie z opinią RDOŚ, planowana inwestycja nie będzie negatywnie oddziaływać na ww. obszar Natura 2000. Z uwagi na odległość od ww. obszaru Natura 2000 oraz charakter i zakres planowanej inwestycji nie spowoduje ona utraty powierzchni, ani fragmentacji siedlisk gatunków chronionych w granicach ww. obszaru Natura 2000. Lokalizacja przedsięwzięcia wyklucza również jego wpływ na warunki ekologiczne ostoi. Tym samym nie pogorszy stanu ochrony siedlisk gatunków chronionych w granicach ww. obszarów Natura 2000, nie zaburzy integralności poszczególnych obszarów Natura 2000 ani sieci Natura 2000 jako całości. 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) lub ich otuliny to:

- Otomiński Obszar Chronionego Krajobrazu - około 1,4 km;



Prezydent Miasta Gdańska

- Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Raduni - około 2,8 km;
- Zespół Przyrodniczo - Krajobrazowy „Dolina Potoków Strzyża i Jasień” - około 3,6 km;
- rezerwat przyrody „Dolina Strzyży” - około 3,6 km (otulina przebiega około 3,5 km od granic przedsięwzięcia);
- Trójmiejski Park Krajobrazowy - około 3,6 km (otulina przebiega około 2 km od granic przedsięwzięcia);
- dwa użytki ekologiczne - najbliższy położony około 2,3 km.

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. 8,7 km w kierunku południowo - zachodnim od inwestycji.

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

Z uwagi na możliwość występowania na przedmiotowym obszarze stanowisk lęgowych ptaków np. skowroka *Alauda arvensis*, RDOŚ w wydanym postanowieniu zalecił aby prace ziemne w ramach realizacji przedsięwzięcia rozpocząć poza okresem lęgowym ptaków, tj. poza okresem od 15 marca do 31 sierpnia, z dopuszczeniem prowadzenia prac w ww. okresie po wykluczeniu przez specjalistę ornitologa, jednak nie wcześniej jak 2 dni przed rozpoczęciem prac, braku aktualnych siedlisk lub lęgów na ziemi, w obrębie powierzchni inwestycji. W przypadku wykrycia lęgów gatunków chronionych na powierzchni zabudowy, prace nie mogą być prowadzone do czasu stwierdzenia zakończenia lęgu lub wyprowadzenia młodych poza teren prac. Fakt ten należy potwierdzić odpowiednim wpisem w dokumentacji budowlanej. Teren objęty wnioskiem pozostaje niezainwestowany i zgodnie z ewidencją gruntów stanowi grunty rolne.

Z uwagi na możliwość występowania na przedmiotowym terenie herpetofauny, RDOŚ w wydanym postanowieniu zalecił wykonanie ogrodzenia z siatki herpetologicznej, uniemożliwiającego przedostanie się płazów, gadów i małych ssaków na teren budowy oraz codzienną kontrolę placu budowy i wykopów przed przystąpieniem do dalszych prac. Uwięzione zwierzęta niezwłocznie należy przenosić poza teren objęty pracami, na właściwe dla nich siedlisko. Przenoszenie należy prowadzić pod nadzorem przyrodnika. Dodatkowo, z uwagi na wyniki badań przeprowadzonych m.in. przez naukowców z Uniwersytetu Jagiellońskiego w latach 2018- 2019, które potwierdzają występowanie w populacjach płazów w Polsce pasożyta *Batrachochydrum dendrobatidis*, prace terenowe z tą grupą zwierząt należy prowadzić przy użyciu rękawiczek ochronnych a używany do tego sprzęt musi być dezynfekowany.



- Zgodnie z „Planem gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły” przyjętym rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 4 listopada 2022 r. (Dz. U. 2023 r. poz. 300), planowane przedsięwzięcie znajduje się w regionie wodnym Dolnej Wisły, na obszarze:
 - zlewni jednolitej części wód powierzchniowych rzecznych o kodzie PLRW200010486849 i nazwie Strzelenka. Stanowi ona naturalną część wód o złym stanie ogólnym wód. Ocena stanu na podstawie oceny stanu GIOŚ 2014-2019 i oceny eksperckiej (wg klasyfikacji obowiązującej od 1 stycznia 2022 r.): słaby stan ekologiczny, stan chemiczny – brak danych. Zlewnia jest monitorowana. Ocena ryzyka nieosiągnięcia celu środowiskowego – zagrożona. Cel środowiskowy dla JCWP: umiarkowany stan ekologiczny (złagodzone wskaźniki: [MMI]; pozostałe wskaźniki - II klasa jakości); zapewnienie drożności cieku dla migracji ichtiofauny o ile jest monitorowany wskaźnik diadromiczny D. Dobry stan chemiczny. Dla JCWP zostało ustanowione odstępstwo z art. 4 ust. 5 Ramowej Dyrektywy Wodnej;
 - jednolitej części wód podziemnych o kodzie PLGW200013. JCWPd charakteryzuje się dobrym stanem (stan ilościowy dobry, stan chemiczny dobry), jest monitorowana. Ocena ryzyka nieosiągnięcia celu środowiskowego – niezagrożona. Cele środowiskowe dla JCWPd to utrzymanie dobrego stanu ilościowego i 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 2022, poz. 916 ze zm.), dla których utrzymanie lub poprawa stanu wód jest ważnym czynnikiem w ich ochronie dla którego cele środowiskowe zostały określone w akcie będącym podstawą prawną obszaru. Przedsięwzięcie nie znajduje się na terenie objętym formami ochrony.

Jak wynika z opinii Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarządu Zlewni w Gdańsku, planowane przedsięwzięcie znajduje się poza obszarami wodno-błotnymi, w tym siedliskach łęgowych oraz ujściach rzek. Na podstawie danych z map zagrożenia powodziowego i ryzyka powodziowego (www.isok.gov.pl) opracowanych w ramach Projektu Planu Zarządzania Ryzykiem Powodziowym wynika, że planowana inwestycja nie znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodziowego w rozumieniu art. 16 pkt 34 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2023 poz. 1478). Przedsięwzięcie znajduje się na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 Subniecka Gdańska. Inwestycja nie jest zlokalizowana w obrębie stref ochronnych ujęć wód.

W ocenie PGW WP, po przeanalizowaniu załączonej do wniosku karty informacyjnej przedsięwzięcia, uwzględniając charakter, skalę i lokalizację przedsięwzięcia oraz planowane rozwiązania techniczne chroniące środowisko zarówno na etapie realizacji jak i eksploatacji, nie przewiduje się negatywnego oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na stan jednolitych części wód oraz na realizację



celów środowiskowych, określonych dla nich w „Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły”, przyjętym Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 4 listopada 2022 r. (Dz.U. 2023 r. poz. 300).

W związku z realizacją i eksploatacją przedsięwzięcia, mając na uwadze planowane rozwiązania chroniące środowisko, nie przewiduje się zagrożenia dla wód powierzchniowych i podziemnych oraz gleby. Stosownie do treści art. 81 ust. 3 ww. ustawy 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.
-
- Przedsięwzięcie zlokalizowane jest w oddaleniu od obszarów górskich, obszarów na których standardy jakości środowiska zostały przekroczone, obszarów przylegających do jezior, uzdrowisk i obszarów ochrony uzdrowiskowej. Ocenia się, że z uwagi na charakter przedsięwzięcia i w związku z jego znacznym oddaleniem od ww. obszarów realizacja przedmiotowego przedsięwzięcia nie będzie na nie oddziaływać.
 - Z załączonej karty informacyjnej wynika, że zaproponowane rozwiązania, przy uwzględnieniu rodzaju i skali przedsięwzięcia sprawią, że zasięg jego oddziaływania zostanie ograniczony do objętej wnioskiem działki, 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 wielorodzinnych. Zaprojektowana zabudowa mieszkaniowa nie przewiduje realizacji dominant w krajobrazie. Biorąc pod uwagę położenie inwestycji



w sąsiedztwie obiektów mieszkaniowych, istniejącej drogi publicznej, zabudowy magazynowej, lasu oraz linii kolejowej 234 przewiduje się niewielkie oddziaływanie przedsięwzięcia na walory krajobrazowe.

- Z uwagi na skalę i rodzaj przedsięwzięcia, nie przewiduje się jego znaczącego wpływu na zmiany klimatu. Ocenia się, że przedsięwzięcie na etapie budowy i eksploatacji nie wpłynie negatywnie na zmiany klimatu. Oddziaływanie przedsięwzięcia na zmiany klimatu będzie jedynie miejscowe, w niewielkim stopniu kształtujące uwarunkowania klimatyczne danego regionu. Ponadto nie przewiduje się, aby klimat i jego zmiany miały znaczący wpływ na funkcjonowanie przedmiotowego przedsięwzięcia.
- W związku z rodzajem i lokalizacją przedsięwzięcia, oddaloną o bezpieczną odległość od granic Państwa, wykluczona jest możliwość oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na obszary położone poza granicami Polski zarówno na etapie realizacji jak i eksploatacji. Nie zachodzą, więc przesłanki do przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko w kontekście transgranicznym.
- Z uwagi na specyfikę inwestycji nie przewiduje się, aby jej realizacja, czy eksploatacja przyczyniły się do wystąpienia znaczących awarii mogących oddziaływać na zdrowie ludzi, bądź środowisko.
- Na terenie objętym wnioskiem nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 10 kpa tut. organ obwieszczeniem z dnia 28 września 2023 r. powiadomił Strony postępowania o możliwości zapoznania się i wypowiedzenia, co do zebranych dowodów i materiałów (obwieszczenie zostało zamieszczone na tablicy ogłoszeń i BIP urzędu, tablicy oraz w pobliżu miejsca realizacji przedsięwzięcia).

W dniu 2 października 2023 r. Pani M.D wniosła o udostępnienie dokumentacji w sprawie przedmiotowej inwestycji.

W odpowiedzi na powyższą wiadomość w dniu 2 października 2023 r. tut. organ przesłał dokumentację zebraną w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowej inwestycji.

W związku z powiadomieniem stron poprzez obwieszczenie o możliwości zapoznania się i wypowiedzenia, co do zebranych dowodów i materiałów, do tut. organu wpłynęły następujące pisma (e-maile) z uwagami:

Pismo nr 1

W dniu 4 października 2023 r. Pani E.Z Pan i M.Z wnieśli uwagi do planowanej inwestycji. Uwagi te dotyczyły m.in.:

- zbyt bliskiej lokalizacji planowanej zabudowy w stosunku do istniejących budynków jednorodzinnych;
- zakłócenia przez nową inwestycję ładu oraz charakteru dzielnicy,
- nowo planowanej zabudowy z dachami płaskimi;



- nieprzystosowanej infrastruktury technicznej oraz drogowej (ze względu na zły stan techniczny ul. Bysewskiej oraz niedostosowanie ulicy do dodatkowej ilości samochodów osobowych).

Przedmiotowe pismo zawierało wnioski o:

- maksymalne odsunięcie zabudowy wielorodzinnej od istniejącej zabudowy jednorodzinnej oraz działek przeznaczonych pod zabudowę jednorodziną, aby zminimalizować hałas oraz inne uciążliwości związane z zabudową wielorodzinną;
- dopuszczenie na działkach sąsiednich w zabudowie jednorodzinnej domów z dachem częściowo płaskim;
- odsunięcie od zabudowy jednorodzinnej projektowanego placu zabaw;
- zobowiązania inwestora do partycypacji w kosztach renowacji nawierzchni ul. Bysewskiej, budowy chodnika oraz sygnalizacji świetlnej na skrzyżowaniu ulic Bysewska-Kartuska.

Pismo nr 2

W dniu 5 października 2023 r. Pan B.B. wniósł uwagi do planowanej inwestycji. Uwagi te dotyczyły m.in.:

- obaw w zakresie podniesionego poziomu hałasu, utraty spokoju i prywatności w ogrodzie jak i w domu, wzmożonego ruchu samochodowego przy próbie wjazdu z ulicy Czaplewskiej na Bysewską i dalej do Kartuskiej;
- ograniczonej liczby miejsc parkingowych dla mieszkańców nowej zabudowy oraz ich gości;
- zwiększenia emisji hałasu nie tylko poprzez samochody, ale również remonty, muzykę, dzieci w pobliżu lasu oraz pól, które zamieszkują liczne gatunki ptaków, ssaków oraz płazów i gadów;
- zwiększenia ilości wyprodukowanych śmieci, do których próbują się dostać zwierzęta (m. in. szczury);
- wycieku oleju/płynów chłodniczych oraz innych zanieczyszczeń zagrażających zdrowiu i życiu z uwagi na własne ujęcia wody – studnie, które staną się niezdatne do użytku;
- negatywnego wpływu inwestycji na walory krajobrazowe;
- niskiej przepustowości ul. Bysewskiej oraz ul. Kartuskiej.

Pismo nr 3

W dniach 5 października 2023 r. i 6 października 2023 r. do tut. organu wpłynęły pisma (e-maile) od Stron postępowania. Wiadomości (e-maile) zawierały kopie pisma z dnia 4 października 2023 r, podpisane łącznie przez 26 osób.

W przedmiotowym piśmie Strony wniósł uwagi do planowanej inwestycji, które dotyczyły:

- dostosowania planowanej inwestycji do warunków zabudowy, które musiały być spełnione przez mieszkańców sąsiednich działek, m.in. warunki zabudowy dla domów jednorodzinnych z poddaszem użytkowym nie przekraczającym 9 m wysokości, nachyleniu dachów od 30 do 40 stopni, nie przekroczenia 20% powierzchni zabudowy terenu;



- przepustowości jezdni ul. Bysewskiej, będącej jedyną drogą dojazdu do centrum miasta i do domów, złego stanu technicznego ul. Bysewskiej, która nie jest w stanie „udźwignąć” dodatkowej liczby samochodów, generowanych przez planowane przedsięwzięcie;
- zanieczyszczenia środowiska naturalnego emisjami spalin samochodów nowych mieszkańców;
- zapewnienia przez Inwestora dojazdu alternatywnego do planowanego osiedla, która nie obciąży ul. Bysewskiej;
- generowania hałasu w przedziale 65-80 dB, co przekracza dopuszczalny poziom hałasu dla zabudowy jednorodzinnej;
- zaburzenia strefy spokoju i relaksu dla mieszkańców domów jednorodzinnych, poprzez wybudowanie 20 bloków, które nie komponują się z istniejącą zabudową jednorodziną;
- „zabetonowania” 50% działki, które ma wpływ na obciążenie gruntu i jest zagrożeniem dla istniejącej zabudowy domów jednorodzinnych, powodujące degradację środowiska naturalnego oraz mające wpływ na przepływ wód opadowych, gruntowych i podziemnych;
- wpływu inwestycji na dostęp i jakość wody pitnej w studniach głębinowych,
- kilkukrotnie większej możliwości zabudowy działki niż otrzymali właściciele domów jednorodzinnych;
- wysokości bloków, które będą przysłaniać budynki jednorodzinne i tym samym światło naturalne oraz będą przesłaniać panele fotowoltaiczne zamontowane na dachach domów jednorodzinnych;
- „zagładania” mieszkańców z najwyższych pięter projektowanych bloków do domów jednorodzinnych sąsiadujących z planowaną inwestycją;
- obciążenia ulicy Bysewskiej ciężkim sprzętem przekraczającym maksymalny udźwig drogi tj. 10 ton;
- obniżenia wartości nieruchomości oraz jakości życia właścicieli domów jednorodzinnych.

Ponadto Strony w przedmiotowym piśmie wniosły m.in:

- o pełen raport oddziaływania na środowisko;
- aby planowana inwestycja obejmowała tylko domy jednorodzinne z poddaszem użytkowym, ze spadzistym dachem oraz powierzchnią zabudowy obejmującą mak. 20% całej działki;
- o zmniejszenie planowanej liczby mieszkań;
- o obniżenie wysokości budynków do 9 m;
- aby plac zabaw znajdujący się przy granicy domów jednorodzinnych został przeniesiony w głąb lub na drugą stronę działki;
- o odsunięcie budynków od granicy działki o 20 m i zapewnienie dużego pasa zieleni wysokiej pomiędzy nową inwestycją a istniejącymi domami;
- o zapewnienie przez Inwestora alternatywnej drogi dojazdowej do projektowanego osiedla, która nie obciąży ul. Bysewskiej.



Pismo nr 4

W dniu 6 października 2023 r. do tut. organu wpłynęło pismo (e-mail) od Pani M.D.

W przedmiotowym piśmie Strona wniosła uwagi do planowanej inwestycji, które dotyczyły:

- rozbieżności pomiędzy treścią KIP, a planem zagospodarowania terenu w zakresie liczby projektowanych budynków: w KIP wskazano 20 budynków, zaś na załączonym do dokumentacji PZT: 23 budynki;
- wykonania pełnego raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, m.in. ze względu na intensywność generowanego ruchu drogowego, gęstości i wysokości planowanej zabudowy oraz infrastruktury towarzyszącej inwestycji w odniesieniu do sąsiedztwa terenów cennych przyrodniczo oraz pobliskiej zabudowy;
- skali inwestycji oraz niesłusznym w ocenie Strony założeniu inwestora, że planowana inwestycja monstrualnego zespołu budynków mieszkalnych w szczerym polu jest typowa dla terenu Gdańska, Trójmiasta czy nawet Polski;
- obciążenia ruchem drogowym ul. Budowlanych, Bysewskiej, Kartuskiej, Czaplewskiej;
- emisji spalin przekraczających przyjęte w opracowaniu Inwestora poziomy, ruchu pojazdów powodujących skażenie przydrożnej gleby płynami eksploatacyjnymi z pojazdów i cząstkami opon;
- realizacji alternatywnej drogi dojazdu do planowanego osiedla, np. wzdłuż torów kolejowych do drogi krajowej nr 7;
- projektowania 10 kotłowni gazowych wykluczających zastosowanie bardziej niskoemisyjnych źródeł ogrzewania;
- obniżenia poziomu wód podziemnych, w wyniku „wybetonowania” połowy powierzchni działki inwestycyjnej, obniżenia lustra wód gruntowych, spowodowane również wykonaniem wykopów mas ziemnych pod hale garażowe dla planowanego metrażu i liczby budynków dla przedmiotowej inwestycji;
- zwiększenia hałasu do poziomów silnie zurbanizowanych obszarów o lepszej infrastrukturze, pominięcie przez Inwestora poziomu hałasu np. z urządzeń wentylacyjnych oraz hałasu pochodzącego z zaplanowanego placu zabaw;
- zacienienia przez powstałe budynki od strony wschodniej i południowej istniejącej zabudowy, naruszenia prywatności właścicieli domów jednorodzinnych, pogorszenia jakości życia mieszkańców oraz obniżenia wartości ich nieruchomości;
- braku zgodności planowanej inwestycji z charakterem dzielnicy i kompletnie nie pasującej do obecnej zabudowy.

Pismo nr 5

W dniach od 20 października 2023 r. do 23 października 2023 r. do tut. organu wpłynęły pisma (e-maile) od Stron postępowania. Wiadomości (e-maile) zawierały kopie pisma z dnia 19 października 2023 r, podpisane łącznie przez 8 osób.



W przedmiotowym piśmie Strony wniosły uwagi do planowanej inwestycji, które dotyczyły m.in.:

- przedstawienia przez Inwestora opinii o „*wpływie samochodów z planowanej inwestycji na skumulowanie ulicy Bysewskiej z ulicą Kartuską, jak również ulicy Bysewskiej z ulicą Budowlanych*”;
- dostosowania warunków zabudowy do istniejącej zabudowy jednorodzinnej tak, aby nie ingerować w istniejący krajobraz;
- przedstawienia realnych pomiarów aktualnego natężenia ruchu, w czasie „*normalnego natężenia, nie w okresie wakacyjnym...*”, uwzględniającego większą liczbę samochodów;
- alternatywnego odciążenia ruchu drogowego przez kolej metropolitalną, z którym mieszkańcy się nie zgadzają, wskazując, że do przystanku nie ma dojścia lub dojazdu z ul. Bysewskiej, a częstotliwość przejazdów kolei jest niewystarczająca;
- „*zabetonowania*” 50% działki, co może wpłynąć na degradację środowiska oraz zaburzyć przepływ wód opadowych, gruntowych i podziemnych, ponadto „*inwestycja w bliskim sąsiedztwie domów jednorodzinnych zaopatrywanych w wodę z własnych studni głębinowych może spowodować zaburzenia w dostępie i jakości wody pitnej*”.

Tut. organ pismem nr WŚ-I.6220.II.5p6.2023.AS z dnia 7 listopada 2023 r. przekazał Inwestorowi kopie ww. pism z prośbą o ustosunkowanie się do wniesionych uwag. W dniu 15 stycznia 2024 r. do tut. organu wpłynęła odpowiedź wnioskodawcy, zawierająca wyjaśnienia kwestii podniesionych w ww. pismach.

Z uwagi na fakt, że w powyższym piśmie Wnioskodawca poinformował o planowanym w ramach inwestycji ciągu pieszym do przystanku PKM, który nie był wskazany w KIP jako element infrastruktury towarzyszącej przedsięwzięciu, tut. organ pismem nr WŚ-I.6220.II.5p8.2023.AS z dnia 18 stycznia 2024 r., wezwał Inwestora do złożenia wyjaśnień w tym zakresie. W dniu 9 lutego 2024 r. do tut. organu wpłynęła odpowiedź wnioskodawcy.

Tut. organ pismem nr WŚ-I.6220.II.5p9.2023.AS z dnia 14 lutego 2024 r., przekazał Stronom postępowania kopie odpowiedzi Wnioskodawcy zawierające wyjaśnienia kwestii podniesionych w pismach Stron oraz uzupełnienie z dnia 9 lutego 2024 r.

Na wniesione uwagi Inwestor złożył zbiorczą odpowiedź następującej treści:
Odpowiedź na uwagi zawarte w Piśmie nr 1 Pani E.Z i Pana M.Z.:

- „*Projekt zagospodarowania terenu zakłada realizację zieleni izolacyjnej, na etapie projektu budowlanego zostanie zmienione zagospodarowanie terenu.*”;
- „*Inwestycja jest zgodna z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Projekt zakłada realizację budynków niskich III i IV kondygnacyjnych.*”;



- „Przedstawione rozwiązania stanowią koncepcję architektoniczną, która stanowi załącznik do wniosku o wydanie decyzji warunków zabudowy. Rozwiązania architektoniczne nie są na tym etapie wiążące.”;
- „inwestycja zakłada przebudowę ul. Bysewskiej, realizację sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, sieci gazowej oraz infrastruktury towarzyszącej. Planuje się skomunikować teren inwestycji ciągiem pieszym z przystankiem kolei metropolitalnej”;

Odpowiedź na wnioski zawarte w piśmie nr 1:

- „Projektowana inwestycja spełniać będzie przepisy dotyczące rozprzestrzeniania hałasu. Dodatkowo planowana zabudowa będzie otoczona projektowaną zielenią wysoką”;
- „Uwaga nie dotyczy inwestycji” – ustosunkowanie Inwestora do wniosku w sprawie możliwości zabudowy działek sąsiadujących z planowaną inwestycją;
- „Lokalizacja placu zabaw jest zgodna z warunkami technicznymi. Również te elementy zagospodarowania planuje się wkomponować w projektowaną zielen”;
- „Inwestor zakłada w ramach inwestycji konieczność renowacji nawierzchni ul. Bysewskiej wraz z jej poszerzeniem”.

Odpowiedź na pismo nr 2 wniesione przez Pana B.B.:

- „Inwestycja jest zgodna z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Projekt zakłada realizację budynków niskich III i IV kondygnacyjnych. KIP szczegółowa odpowiada na zagadnienia związane z hałasem. Lokale usługowe projektuje się jako usługi nieuciążliwe takie jak: Salon fryzjerski, Sklep, Przychodnia lekarska/dentystyczna, Biuro tłumaczeń (...), punkt opieki dziennej dzieci”;
- „Istnieje wiele różnych sposobów ograniczenia wjazdu oraz postoju na ulice przez osoby postronne. Projektowane osiedle spełnia standardy w zakresie miejsc postojowych. Inwestycja zgodnie z polityką miasta promuje komunikację zbiorową. W bezpośrednim sąsiedztwie inwestycji zlokalizowany jest przystanek kolei metropolitalnej oraz autobusowej. Pomiędzy lasem a projektowaną inwestycją projektuje się zielen niską izolacyjną.”;
- „Projekt zakłada realizację pomieszczeń na gromadzenie odpadów zamykanych, spełniające najnowsze wymagania M. Gdańska.”;
- „Inwestor zakłada poszerzenie ul. Bysewskiej, lokalizację przystanku autobusowego oraz wymianę nawierzchni przy ul. Bysewskiej. Inwestycja jest zgodna z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które przewiduje modernizację i istniejących ulic oraz realizację nowych.”;

Odpowiedź na pismo nr 3 z dnia 4 października 2024 r. wniesione przez strony postępowania (podpisane przez 26 osób)::

- „Inwestycja jest zgodna z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Projekt zakłada realizację budynków niskich III i IV kondygnacyjnych”;
- „Przedstawiona w KIP ocena, że realizacja przedsięwzięcia nie doprowadzi do przekroczenia dopuszczalnych norm stężenia gazów jest równoznaczna



ze stwierdzeniem, że te normy nie zostaną przekroczone. Modelowanie zostało wykonane przy użyciu specjalistycznego oprogramowania. Wszystkie normy i przepisy dotyczące dopuszczalnych stężeń oraz modelowania zostały w opracowaniu przywołane. Analiza wpływu na obciążenie okolicznych dróg i skrzyżowań wykracza poza zakres KIP”;

- „Inwestycja jest zgodna z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Projektowana zabudowa posiada zbliżoną wysokość do działek sąsiadujących, 9 m i 12m. Funkcja zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie jest zróżnicowana, Hale magazynowe, budynki usługowe, budynki mieszkalne.”;
- „Na etapie projektu architektoniczno-budowlanego osiedla i uzyskania odpowiednich pozwoleń inwestor przedstawi stosowne uzgodnienia organizacji ruchu wraz z analizą komunikacyjną”;
- „Inwestor przewidział wykonanie zatok autobusowych i większych przystanków oraz planuje wykonanie ciągu do przystanku PKM”;
- „Inwestor planuje wykonanie ciągu pieszego do przystanku PKM. Zgodnie z wizją rozwoju PKM częstotliwość kolei wzrośnie.”
- „Projekt zakłada zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w zbiornikach retencyjnych, ogrodach deszczowych zgodnie z polityką Miasta Gdańska”;
- „W KIP podane są moce akustyczne urządzeń wentylacyjnych zlokalizowanych na dachu. Na terenach zabudowy mieszkaniowej obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu przywołane w tabeli. Poziomy te zostaną dotrzymane, co wynika z mocy prawa. Poziom mocy akustycznej a poziom emisji w punkcie odbioru to zupełnie inne dane podane w KIP.”;
- „W KIP zwróto wszystkie niezbędne informacje jakie potrzebuje Wydział Środowiska do wypowiedzenia się na temat inwestycji”.

Odpowiedź na pismo nr 4 z dnia 3 października 2024 r. wniesione przez Panią M.D:

- „Projekt zagospodarowania terenu zakłada realizację 20 budynków o zróżnicowanej formie i wysokości od 9 m do 13,5 m”;
- „Decyzja o wykonaniu raportu jest w kompetencji Wydziału Środowiska Miasta Gdańska”;
- „Inwestycja jest zgodna z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Projekt zakłada realizację budynków niskich 9 m-13,5 m. Budynki w obszarze analizowanym posiadają zróżnicowaną wysokość i różną geometrię dachu.”;
- „Na etapie projektu architektoniczno-budowlanego osiedla i uzyskiwaniu odpowiednich pozwoleń inwestor przedstawi stosowne uzgodnienia organizacji ruchu wraz z analizą komunikacyjną”;
- „Inwestor przewidział wykonanie zatok autobusowych i większych przystanków oraz planuje wykonanie ciągu pieszego do przystanku PKM”;
- „Przedstawiona w KIP ocena, że realizacja przedsięwzięcia nie doprowadzi do przekroczenia dopuszczalnych norm stężeń gazów jest równoznaczna ze stwierdzeniem, że te normy nie zostaną przekroczone. Modelowanie zostało



wykonane przy użyciu specjalistycznego oprogramowania. Wszystkie normy i przepisy dotyczące dopuszczalnych stężeń oraz modelowania zostały w opracowaniu przywołane."

- *„Projekt zakłada zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w zbiornikach retencyjnych, ogrodach deszczowych zgodnie z polityką Miasta Gdańska. Warto zwrócić uwagę, że Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w opinii nr SZNS.9022.4.27.2023.KB.1.K z dnia 31-07-2023r., stwierdził że nie zachodzi potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, co należy odczytać jako opinię o braku znaczącego zagrożenia dla wód ze strony przedsięwzięcia”.*
- *W odpowiedzi na zacięcia przez powstałe budynki od strony wschodniej i południowej istniejącej zabudowy, Inwestor przedstawił „Załącznik nr 1 analiza zacięcia budynków sąsiednich”*

W dniach od 25 lutego 2024 r. do 6 marca 2024 r. do tut. organu wpłynęły pisma (e-mail) od stron postępowania. Wiadomości (e-maile) zawierały kopie pisma z dnia 23 lutego 2024 r., podpisane łącznie przez 18 osób.

Przedmiotowe pisma zawierały uwagi, które dotyczyły:

- realizacji innych wariantów inwestycji, które nie zostały opisane w KIP oraz *„odkładania w czasie odpowiedzi na wiele zadanych przez nas pytań, komentarzem „rozwiązania architektoniczne nie są na tym etapie wiążące” czy też „na etapie projektu architektoniczno-budowlanego osiedla i uzyskiwania odpowiednich pozwoleń inwestor przedstawi stosowne uzgodnienia (...)”;*
- realizacji ciągu pieszo rowerowego łączącego planowaną inwestycję z przystankiem PKM Leżno, *„która nie ma żadnego pokrycia realnych działaniach inwestora”;*
- braku przedstawienia *„realnych pomiarów aktualnego natężenia ruchu, w czasie normalnego natężenia tj. nie w okresie wakacyjnym, świątecznym ani urlopowym.”* oraz wskazania, że proponowane przez inwestora rozwiązania w postaci poszerzenie ul. Bysewskiej, lokalizacji przystanku autobusowego, czy wymiany nawierzchni przy ul. Bysewskiej nie zwiększą przepustowości ul. Bysewskiej;
- liczby projektowanych budynków oraz ich wysokości, wskazując, że projekt zagospodarowania przestrzennego zakłada realizację 20 budynków o zróżnicowanej formie i wysokości od 9 m do 13,5 m, gdzie w KIP inwestor przedstawia wysokości *„do 10,55 m (dla III kondygnacji naziemnych) – do 13,5 m (dla 4 kondygnacji naziemnych)”;* ponadto strony zaznaczyły, że *„(...) inwestor powołuje się na realizację 20 budynków, gdy w rzeczywistości są to 23 budynki – 4 z nich połączone są łącznikami i stąd Pracownia Projekt FRONT sp. z o.o. przedstawia je, jako jeden blok.”;*
- wysokości zabudowy dla terenu mieszkaniowo-usługowego, która przekracza parametry wskazane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenów sąsiadujących z planowaną inwestycją;
- braku wyczerpujących odpowiedzi na poprzednie uwagi stron postępowania.



Tut. organ pismem nr WŚ-I.6220.II.5p10.2023.AS z dnia 12 marca 2024 r. przekazał Inwestorowi kopie ww. pism z prośbą o ustosunkowanie się do wniesionych uwag. W dniu 9 kwietnia 2024 r. do tut. organu wpłynęła odpowiedź wnioskodawcy, zawierająca wyjaśnienia kwestii podniesionych w ww. pismach.

Na wniesione uwagi Inwestor złożył odpowiedź następującej treści:

- *„Koncepcja zakłada możliwy maksymalny wariant przedsięwzięcia który na etapie późniejszych prac projektowych może ulec modyfikacji.”;*
- *„Przede wszystkim, projekt zakłada realizację dojścia pieszego do stacji PKM kolei metropolitalnej oraz skomunikowanie go z nowymi przystankami autobusowymi. To ważny krok w kierunku promowania korzystania z komunikacji zbiorowej i zmniejszania zależności od samochodów osobowych. Jesteśmy świadomi, że Miasto Gdańsk priorytetowo traktuje rozwój komunikacji zbiorowej i z zadowoleniem podejmujemy propozycje propagowane przez miasto w tym zakresie. Ponadto, jako inwestor, jesteśmy otwarci na wprowadzenie dodatkowych środków transportu, które mogą przyczynić się do redukcji ilości samochodów w ruchu miejskim. Proponujemy objąć naszą inwestycję systemem roweru miejskiego oraz istniejącym w Gdańsku carsharingiem. Dzięki temu mieszkańcy będą mieli szerszy zakres możliwości dotarcia do swoich celów bez konieczności korzystania z samochodu osobowego. Jesteśmy przekonani, że wspólna praca nad promowaniem alternatywnych środków transportu przyniesie korzyści nie tylko dla naszego projektu, ale również dla całej społeczności lokalnej.”*
- *„Na etapie projektu architektoniczno-budowlanego osiedla i uzyskiwania odpowiednich pozwoleń inwestor przedstawi stosowne uzgodnienia organizacji ruchu wraz z analizą komunikacyjną.”*
- *„Koncepcja zakłada realizację budowy budynków III i IV kondygnacyjnych o wysokościach od 9 m do 13,5 m. Budynek nr 1 pełni funkcje ekranu - izolacji akustycznej wewnątrz zielonych osiedla od terenów kolejowych.”*
- *„Obszar inwestycji nie jest objęty MPZP i nie ma ustanowionej maksymalnej wysokości m n.p.m. Projekt zakłada realizację budowy budynków III i IV kondygnacyjnych o wysokościach od 9 m do 13,5 m.”*
- *„Pragniemy podkreślić iż inwestor jest otwarty na dialog z mieszkańcami i współpracę. Jednocześnie podkreślamy że inwestycja jest zgodna z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla Miasta Gdańska. Projektowane osiedle będzie spełniać wszystkie warunki zrównoważonego rozwoju, co obejmuje również odpowiednie zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych. Planujemy zastosować nowoczesne rozwiązania, które umożliwią gromadzenie i efektywne wykorzystanie wód deszczowych, aby zminimalizować negatywny wpływ na środowisko naturalne. Ponadto, zieleń będzie odgrywać kluczową rolę w naszym projekcie, przy czym będzie utrzymywana na bardzo wysokim poziomie. Planujemy stworzyć przestrzeń zieloną, parki, alejki spacerowe i tereny rekreacyjne, które nie tylko zapewnią mieszkańcom piękne otoczenie, ale również będą pełnić funkcje ekologiczne, takie jak poprawa jakości powietrza i zachowanie różnorodności biologicznej. Dążymy do stworzenia osiedla, które nie tylko będzie atrakcyjne*



wizualnie, ale również będzie przyjazne dla środowiska i zapewni wysoki standard życia dla nowych i aktualnych mieszkańców. Jesteśmy zdecydowani na pełną realizację tych założeń i wierzymy, że nasz projekt przyczyni się do tworzenia bardziej zrównoważonych społeczności."

Tut. organ pismem nr WŚ-I.6220.II.5p11.2023.AS z dnia 11 kwietnia 2024 r., przekazał kopie odpowiedzi do stron postępowania. Strony wystosowały kolejne pisma z uwagami w dniach od 25 lutego 2024 r. do 6 marca 2024 r. Uwagi zawarte w ww. pismach w większości dotyczyły zagadnień poruszanych już wcześniej przez Strony, na które Wnioskodawca udzielił odpowiedzi.

Zgodnie z art. 10 kpa tut. organ obwieszczeniem z dnia 13 maja 2024 r. ponownie powiadomił Strony postępowania o możliwości zapoznania się i wypowiedzenia, co do zebranych dowodów i materiałów (obwieszczenie zostało zamieszczone na tablicy ogłoszeń i BIP urzędu, tablicy ogłoszeń UG Żukowo oraz w pobliżu miejsca realizacji przedsięwzięcia).

W odpowiedzi na powyższą wiadomość strony postępowania (Pan B.B, Pani A. B-K, Pani M.D., Pani B. P-Sz., Pan D.K.) w dniach od 13 maja 2024 r. do 21 maja 2024 r. wniosły o udostępnienie dokumentacji w sprawie przedmiotowej inwestycji.

W odpowiedzi na powyższe wiadomości w dniach od 14 maja 2024 r. do 21 maja 2024 r. tut. organ przesłał ww. stronom dokumentację zebraną w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowej inwestycji.

W dniu 26 maja 2024 r., do tut. organu wpłynął e-mail Pani M.D. Wiadomość (e-mail) zawierała kopię pisma z dnia 25 maja 2024 r. z następującymi uwagami i wnioskami:

- wniosek o uzupełnienie dokumentacji o, „ (...) *rzetelne opracowanie, sporządzone przez uprawnioną osobę, które odpowie na pytanie, jaki wpływ i ryzyko na wodę podziemną ma planowana inwestycja.*”;
- uwaga o braku dokumentacji o potencjalnym zagrożeniu dla występujących w okolicy gatunków ssaków, ptaków, gadów czy płazów;
- wskazanie na zagrożenia zanieczyszczenia gleb sąsiadujących z jezdnią z powodu braku kanalizacji deszczowej;
- uwaga o braku „ (...) *symulacji natężeniu akustycznego już po wykonaniu inwestycji (...)*”, „ (...) *braku w zebranej dokumentacji aktualnych danych dotyczących wartości stężeń średniorocznych: dwutlenku azotu, dwutlenku siarki, pyłu zawieszonego, benzenu i ołowiu dla miejscowości Gdańsk-Kokoszkki*”;
- uwaga o braku źródła „(...) *danych dotyczących szacowanej ilości wprowadzonych zanieczyszczeń do powietrza w ujęciu budowy*”;
- wskazanie, że istniejąca infrastruktura drogowa nie jest przystosowana do planowanej inwestycji



- podtrzymanie stanowiska w sprawie wykonania „pełnego Raportu Ocen Oddziaływania na Środowisko”.

W dniu 7 czerwca 2024 r. do tut. organu wpłynął e-mail Pana D.K., z uwagami dotyczącymi planowanego przedsięwzięcia. W odpowiedzi na powyższe tut. organ pismem nr WŚ-I-6220.II.5p15.2023.AS z dnia 12 czerwca 2023 r. zajął stanowisko w sprawie.

Tut. organ pismem nr WŚ-I.6220.II.5p14.2023.AS z dnia 12 czerwca 2024 r. przekazał Inwestorowi kopie pisma z dnia 25 maja 2024 r. z prośbą o ustosunkowanie się do wniesionych uwag. W dniu 5 lipca 2024 r. do tut. organu wpłynęła odpowiedź wnioskodawcy, zawierająca wyjaśnienia kwestii podniesionych w ww. piśmie.

Na wniesione uwagi Inwestor złożył odpowiedź następującej treści:

- „Projekt zakłada zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w zbiornikach retencyjnych, ogrodach deszczowych zgodnie z polityką Miasta Gdańska. Bilans wód opadowych zostanie zachowany. Warto zwrócić uwagę, że Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w opinii nr SZNS.9022.4.27.2023.KB.1.K z dnia 31-07-2023 r., stwierdził że nie zachodzi potrzeba przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko, co należy odczytywać jako opinię organu o braku znaczącego zagrożenia dla wód ze strony przedsięwzięcia”;
- „Projekt zakłada zgodnie z przepisami, ochronę gatunkową ptaków, ssaków i gadów. Warto również zwrócić uwagę na fakt obecnego wykorzystywania działki jako teren rolniczy, nie zadrzewiony i uprawiany.”;
- „Ul. Bysewska jest poza zakresem wniosku o wydanie D.Ś. Inwestor zakłada przebudowę ul. Bysewskiej jak również realizację sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, sieci gazowej oraz infrastruktury towarzyszącej. Planuje się skomunikować teren inwestycji ciągiem pieszym. Inwestycja poprawi stan ul. Bysewskiej i komunikacji z innymi dzielnicami Gdańska.”;
- „Projekt zagospodarowania terenu zakłada realizację zieleni izolacyjnej, na etapie projektu budowlanego. Inwestycja jest zgodna ze Studium Zagospodarowania Przestrzennego dla Miasta Gdańsk. Budynki i ciągi pieszo zaprojektowano w taki sposób że tworząc barierę akustyczną.”;
- „Warto zwrócić uwagę, że Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w opinii nr SZNS.9022.4.2 7.2023.KB.I.K z dnia 31-07-2023 r., stwierdził że nie zachodzi potrzeba przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko, co należy odczytywać jako opinię organu o braku znaczącego zagrożenia w zakresie stężeń średniorocznych”;
- „Inwestycja jest zgodna ze Studium Zagospodarowania Przestrzennego dla Miasta Gdańska. Projekt zakłada stworzenie osiedla o niskiej zabudowie, składającego się z 3- i 4-kondygnacyjnych budynków. Osiedle będzie zrównoważone środowiskowo poprzez zastosowanie ekologicznych rozwiązań, takich jak systemy retencji wody oraz wykorzystanie deszczówki do nawodnienia roślinności i ogrodów deszczowych. Panele fotowoltaiczne zainstalowane na budynkach pozwolą na znaczne zmniejszenie zapotrzebowania na energię pierwotną. Projekt zakłada również rozbudowę



i usprawnienie sieci komunikacji miejskiej, aby zapewnić lepsze skomunikowanie dzielnicy z pozostałymi częściami miasta. Planuje się stworzenie nowych linii autobusowych oraz modernizację istniejących tras, co pozwoli mieszkańcom na wygodniejsze i bardziej efektywne przemieszczanie się po Dzielnicy. Dzięki takim rozwiązaniom, nowe osiedle będzie nie tylko estetyczne i funkcjonalne, ale także przyjazne dla środowiska i dobrze zintegrowane z miejską infrastrukturą.”;

- *„ Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w opinii nr SZNS.9022.4.2 7.2023.KB..1.K z dnia 31-07-2023 r., stwierdził że nie zachodzi potrzeba przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko.”*

Po zapoznaniu się z uwagami stron postępowania oraz zgłoszonymi wnioskami, tut. organ stwierdził, co następuje:

- Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach nie stanowi zgody na realizację inwestycji, określa ona jedynie warunki, które muszą być spełnione, jeżeli dojdzie do realizacji inwestycji; decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stanowi załącznik do wniosków o wydanie decyzji następczych, m.in. decyzji o warunkach zabudowy.
- Na etapie postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, organ prowadzący postępowanie nie posiada uprawnienia do ustalenia wskaźników intensywności zabudowy, wielkości (wysokości) zabudowy, lokalizacji placu zabaw, liczby miejsc postojowych, lokalizacji miejsc przeznaczonych na magazynowanie odpadów komunalnych, czy analizy zacienienia istniejącej zabudowy jednorodzinnej. Ustalenia te są dokonywane na etapie uzyskiwania decyzji o warunkach zabudowy, na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), przez organ architektoniczny – Wydział Urbanistyki i Architektury Urzędu Miejskiego w Gdańsku.
- Zgodnie z art. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 320 z późn. zm.), z drogi gminnej, jak ze wszystkich pozostałych dróg publicznych, mogą korzystać wszyscy. Tut. organ w przedmiotowej sprawie nie analizuje jakości drogi dojazdowej do planowanej inwestycji oraz jej przepustowości, rozbudowa infrastruktury drogowej nie jest przedmiotem postępowania w przedmiotowej sprawie. Ponadto Inwestor w odniesieniu do uwag dotyczących przepustowości ul. Bysewskiej wyjaśnił, że *„Na etapie projektu architektoniczno-budowlanego osiedla i uzyskiwani odpowiednich pozwoleń inwestor przedstawi stosowne uzgodnienia organizacji ruchu wraz z analizą komunikacyjną”*.
- Przedłożona analiza emisji substancji do powietrza dla etapu eksploatacji przedsięwzięcia, uwzględniająca transport samochodowy oraz eksploatację 10 kotłowni gazowych, wykazała, że emisja substancji do powietrza nie przekroczy wartości granicznych.
- Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, przed wydaniem decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach organ występuje o opinie do organów, w tym do Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie (WP). WP opiniują m.in.



w zakresie wpływu planowanej inwestycji na jakość jednolitych części wód powierzchniowych oraz jednolitych części wód podziemnym. W ocenie PGW WP, po przeanalizowaniu załączonej do wniosku karty informacyjnej przedsięwzięcia, uwzględniając charakter, skalę i lokalizację przedsięwzięcia oraz planowane rozwiązania techniczne chroniące środowisko zarówno na etapie realizacji jak i eksploatacji, nie przewiduje się negatywnego oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na stan jednolitych części wód oraz na realizację celów środowiskowych, określonych dla nich w „Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły”, przyjętym Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 4 listopada 2022 r. (Dz.U. 2023 r. poz. 300).

- Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, przed wydaniem decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach organ występuje o opinie do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, organu Państwowej Inspekcji Sanitarnej, Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, co do konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko i jej zakresu. Ww. organy w wydanych opiniach wskazują na konieczność uwzględniania w DoŚU, warunków własnych dotyczących etapu realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia oraz warunków koniecznych do uwzględnienia na etapie projektu budowlanego określonych w ww. opiniach. Dla wnioskowanego przedsięwzięcia, zarówno tut. organ jak i organy opiniujące (RDOŚ, PPIS i WP) nie stwierdziły konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Jednakże, aby ograniczyć uciążliwości dla środowiska i ludzi związane z realizacją inwestycji, ww. organy w wydanych przez siebie opiniach wskazały na konieczność określenia w decyzji środowiskowej warunków jego realizacji i eksploatacji. Tut. organ uwzględnił powyższe w niniejszej decyzji, a także nałożył własne warunki konieczne do spełnienia na etapie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia, które w maksymalnym stopniu ograniczą wpływ inwestycji na środowisko, w tym uciążliwości dla okolicznych mieszkańców.
- Ze względu na brak istniejącej sieci kanalizacji deszczowej, wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych planowanej inwestycji zostaną odprowadzone, za pośrednictwem instalacji deszczowej zlokalizowanej na działce przedsięwzięcia, do komór drenażowych oraz ogrodów deszczowych. Zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z dróg publicznych nie jest elementem przedmiotowego postępowania. Ponadto należy zaznaczyć, że zadania te należą do zarządcy drogi.
- W dniu 11 września 2024 r. Inwestor wniósł do tut. organu „Analizę oddziaływania akustycznego na środowisko planowanej inwestycji przy ul. Bysewskiej w Gdańsku, dz. 157 obr. 35” z datą wykonania: wrzesień 2024 r., Analizę ruchu drogowego pn.: „Opracowanie pomiarów ruchu w przekroju ul. Bysewskiej w Gdańsku wraz z określeniem ruchu generowanego przez projektowany zespół zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej przy ul. Bysewskiej w Gdańsku” oraz w dniu 13 września 2024 r. przedłożył aktualne tło (wartości stężeń średniorocznych) dla dzielnicy Kokoszki. Na podstawie przedłożonej dokumentacji można ocenić,



że realizacja przedsięwzięcia nie doprowadzi do przekroczenia norm stężeń podanych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 26 stycznia 2010 r. w sprawie wartości odniesienia dla niektórych substancji w powietrzu (Dz.U z 2010 r. Nr 16 poz. 87). W okresie eksploatacji przedsięwzięcie nie będzie stanowiło źródła ponadnormatywnego oddziaływania na klimat akustyczny.

Tut. organ po analizie złożonych uzupełnień, pismem nr WEiE-I.6220.II.98p15.2024.AS z dnia 12 lipca 2024 r., wezwał inwestora do złożenia wyjaśnień w zakresie emisji hałasu, rozwiązań komunikacyjnych oraz emisji zanieczyszczeń do powietrza. W dniach 11 września 2024 r. i 13 września 2024 r. Inwestor złożył uzupełnienie do dokumentacji w sprawie.

Tut. organ pismem nr WEiE-I.6220.II.98p16.2024.AS z dnia 11 września 2024 r. przekazał kopie wyjaśnień z dnia 5 lipca 2024 r. i 11 września 2024 r. do Pani M.D. (drogą e-mail w dniu 16.09.2024 r.).

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 11 września 2024 r. nr WEiE-I.6220.II.98R.2024.AS wystąpił do RDOŚ, PPIS oraz WP o ponowną opinię, co do konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko przedkładając przekazaną przez wnioskodawcę dokumentację w zakresie analizy akustycznej i analizy ruchu drogowego.

Po zapoznaniu się z uzupełnieniami Wnioskodawcy, WP w piśmie nr GD.ZZŚ.3.4901.289.2.2023.KK z 19 września 2024 r. poinformowały, że przekazane informacje nie stanowią nowych, istotnych okoliczności wymagających ponownego rozpatrzenia sprawy i pozostają bez wpływu na stan jednolitych części wód oraz realizację celów środowiskowych określonych dla nich w Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły, przyjętym Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 4 listopada 2022 r. (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 300). Realizacja i eksploatacja planowanego zamierzenia w celu ograniczenia wpływu inwestycji na wody powierzchniowe i podziemne powinna uwzględniać warunki/działania konieczne do podjęcia, określone w opinii Dyrektora Zarządu Zlewni w Gdańsku, nr GD.ZZŚ.3.4901.289.1.2023.KK z dnia 21 sierpnia 2023 r.

PPIS pismem nr SZNS.9022.4.27.2023.KB.2 z dnia 24 września 2024 r. zawiadomił, że dodatkowe informacje, zamieszczone w uzupełnieniu do sprawy, pozostają bez wpływu na stanowisko PPIS w Gdańsku, co do konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia, przedstawione w opinii nr SZNS.9022.4.27.2023.KB.1 z dnia 31 lipca 2023 r.

RDOŚ pismem nr RDOŚ-Gd-WOO.4220.501.2024.JP.5 z dnia 27 września 2024 r. poinformował, że podtrzymuje stanowisko o braku konieczności przeprowadzania



oceny oddziaływania na środowisko zawarte w postanowieniu RDOŚ-Gd-WOO.4220.501.2023.JP.3 z dnia 19 września 2024 r.

Zgodnie z art. 10 kpa tut. organ obwieszczeniem z dnia 8 października 2024 r. powiadomił Strony postępowania o możliwości zapoznania się i wypowiedzenia, co do zebranych dowodów i materiałów (obwieszczenie zostało zamieszczone na tablicy ogłoszeń i BIP urzędu, tablicy ogłoszeń UG Żukowo oraz w pobliżu miejsca realizacji przedsięwzięcia). Uwagi nie wpłynęły.

W dniu 28 października 2024 r. do tut. organu wpłynęło pełnomocnictwo Adw. Jakuba Szlachetko upoważniające do reprezentowania w przedmiotowym postępowaniu Pana A.D , Pani B. Sz-P oraz Pana D. K.

W dniu 31 października 2024 r. Pan Kamil Olzacki działając z upoważnienia stron postępowania wniósł o udostępnienie dokumentacji w sprawie przedmiotowej inwestycji.

W odpowiedzi na powyższe tut. organ w dniu 5 listopada 2024 r. przesłał dokumentację zebraną w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowej inwestycji.

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

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

W dniu 24 września 2019 r. weszła w życie ustawa z dnia 19 lipca 2019 r. o zmianie ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2019 r. poz. 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



Prezydent Miasta Gdańska

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 304/2023.

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

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

POUCZENIA

Od niniejszej decyzji służy stronie prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gdańsku (Gdańsk, ul. Podwale Przedmiejskie 30) za pośrednictwem Prezydenta Miasta Gdańska (adres korespondencyjny: Urząd Miejski w Gdańsku – Wydział Ekologii i Energetyki ul. Nowe Ogrody 8/12 80-803 Gdańsk) w terminie 14 dni od daty jej otrzymania, zgodnie z art. 127 i 129 kpa.

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

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

Załączniki:

Nr 1 – Charakterystyka przedsięwzięcia

PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA

z up. *Dagmara Nagórka-Kmieciak*

Zastępca Dyrektora Wydziału Ekologii i Energetyki

Kierownik Referatu Polityki Ekologicznej

/Podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym/



Prezydent Miasta Gdańska

Otrzymują:

1. Pan Jacek Józekowski
81-451 Gdynia, ul. Al. Zwycięstwa 69/89
Bud. 2 lokal D-11
2. Strony przez obwieszczenie
3. a/a

Do wiadomości:

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