



Gdańsk, 24 lutego 2025 r.

WEiE-I.6220.II.134D.2024.AS-EI

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.), art. 71, art. 72, art. 75, art. 84, art. 85 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. 2024 r., poz. 1112 z późn. zm.), a także § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b), 58 lit a), 73 i pkt 81 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. 2019 r., poz. 1839 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku spółki Domesta Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku z dnia 24 lipca 2024 r. (data wpływu: 25.07.2024 r., wpływ uzupełnień: 14.08.2024 r., 19.09.2024 r.) o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla inwestycji pn.:

„Zespół zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej z usługami i niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Radiowej w Gdańsku”

na terenie działek nr 138/1, 138/2, 137/1, 137/2, 267/53, 267/86 oraz fragmentach działek 150, 240/2, 267/54 obręb 0003

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) **Ze względu na sąsiadującą zabudowę mieszkaniową prace budowlane będące źródłem hałasu prowadzić poza okresem dni świątecznych i niedziel, wyłącznie w porze dziennej (w godzinach od 8:00 do 18:00).**
- c) **Prace ziemne prowadzić w sposób niezagrażający stateczności istniejących w sąsiedztwie obiektów, w tym budynków, dróg, instalacji.**
- d) **Dostosować przewidywane godziny wzmożonego ruchu samochodowego związanego z transportem materiałów budowlanych i innych materiałów i towarów związanych z budową do bieżących warunków drogowych na trasie dojazdowej, tak aby nie powodować dodatkowych utrudnień dla innych podmiotów działających w otoczeniu inwestycji.**



- e) Transport materiałów budowlanych, maszyn budowlanych itp. nie może powodować utrudnień w poruszaniu się okolicznymi drogami i w dostępie do sąsiadujących z terenem inwestycji zabudowań.
- f) Postój/parkowanie pojazdów związanych z realizacją przedsięwzięcia oraz składowanie materiałów budowlanych musi zostać zorganizowany w granicach terenu przedsięwzięcia.
- g) Zaplanować i wdrożyć system dojazdu pojazdów na teren budowy w sposób, ograniczający do minimum powstawanie sytuacji wymuszonych przestojów i zatorów na drogach dojazdowych do placu budowy.
- h) Materiały budowlane dostarczać partiami, których wielkość jest niezbędna do prowadzenia robót budowlanych, w miarę możliwości unikać długotrwałego magazynowania materiałów.
- i) W trakcie prac budowlanych przestrzegać przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy oraz procedur wynikających z odrębnych przepisów, w tym oznakować teren budowy i zabezpieczyć przed dostępem osób niepowołanych.
- j) Zastosować szczelne nawierzchnie komunikacyjne, zapobiegające przenikaniu zanieczyszczeń do gruntu.
- k) Prowadzić prace budowlane z zachowaniem ostrożności, w celu zapobiegania przedostawaniu się zanieczyszczeń do wód podziemnych, powierzchniowych i gleby.
- l) Unikać pozostawiania niezasypanych wykopów, które mogłyby stać się tymczasowymi zbiornikami retencyjnymi spływających wód opadowych.
- m) Unikać odkładania ziemi z wykopów na drodze spływu powierzchniowego wód, co może doprowadzić do wymywania zanieczyszczeń z hałd lub gromadzenia się wód.
- n) Zaplecze budowy wyposażyć w sorbenty, maty lub biopreparaty neutralizujące rozlewy przypadkowych wycieków substancji ropopochodnych. W celu neutralizacji ewentualnych wycieków substancji, należy je na bieżąco usuwać z wykorzystaniem sorbentów, a w przypadku znacznego zanieczyszczenia zapewnić jego sprawne zebranie i usunięcie przez uprawniony podmiot.
- o) Wykorzystywać nowoczesny, sprawny technicznie sprzęt, w celu minimalizacji ryzyka zaistnienia awarii i potencjalnego przedostania się do środowiska jakichkolwiek zanieczyszczeń.
- p) Prowadzić roboty przy pomocy odpowiednio przeszkolonych i zapoznanych z zagrożeniami pracowników, przy użyciu odpowiedniego sprzętu i urządzeń dobrej jakości, prawidłowo eksploatowanych i konserwowanych.



- q) Naprawy sprzętu budowlanego nie mogą być wykonywane na terenie budowy.
- r) Uzupelnianie paliwa maszyn i urządzeń wykorzystywanych w trakcie budowy wykonywać w miejscach specjalnie do tego przeznaczonych i zabezpieczonych, na uszczelnionym podłożu. Punkty tankowania wyposażać w sorbenty substancji ropopochodnych.
- s) W przypadku wycieku do środowiska substancji ropopochodnych: zabezpieczyć wyciek przed przedostaniem się do wód powierzchniowych i gruntowych; zapewnić sprawne usunięcie go z powierzchni wody lub gruntu oraz bezwzględnie zlecić usunięcie skażonej warstwy ziemi wyspecjalizowanemu wykonawcy.
- t) 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.
- u) Zaplecze budowy wyposażać w sanitariaty.
- v) 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.
- w) Wycinkę drzew i krzewów prowadzić poza okresem lęgowym ptaków, tj. poza okresem od 1 marca do 31 sierpnia. Dopuszcza się przeprowadzenie wycinki w ww. okresie po wykluczeniu przez



specjalistę ornitologa lęgów ptaków oraz po potwierdzeniu wpisem do protokołu z nadzoru przyrodniczego.

- x) Podczas prowadzenia wykopów zabezpieczyć plac robót płotkiem z siatki herpetologicznej przed przedostaniem się do wykopów małych zwierząt - płazów, gadów i małych ssaków; codziennie rano (przed przystąpieniem do dalszych prac) przeprowadzać kontrolę wykopów; uwięzione zwierzęta niezwłocznie przenieść poza teren objęty pracami, na właściwe dla nich siedlisko, przenoszenie prowadzić pod nadzorem przyrodnika oraz przy użyciu rękawiczek ochronnych; używany do tego sprzęt dezynfekować. Dodatkowo, podczas prac budowlanych, nadzór herpetologiczny może zalecić ogrodzenie płotkami tymczasowymi w miejscach, które w opinii nadzoru mogą stanowić miejsca potencjalnie narażone na wchodzenie płazów na plac budowy.
- y) Drzewa rosnące w sąsiedztwie planowanych prac zabezpieczyć przed ewentualnym uszkodzeniem poprzez odeskowanie lub owinięcie matami - bez uszkodzenia kory.
- z) Nie składować materiałów budowlanych w obrębie rzutu koron i pni drzew, tj. w odległości równej rzutowi korony powiększonemu o 2 m, ale nie bliżej niż 10 m od pnia drzewa.
- aa) W zasięgu korony drzewa nie parkować maszyn i pojazdów.
- bb) W sąsiedztwie drzew i krzewów przeznaczonych do adaptacji, prace w obrębie strefy korzeniowej prowadzić ręcznie.
- cc) Usuniętą warstwę glebową gromadzić na „skład”, a następnie wykorzystać w celu rekultywacji terenów przekształconych w trakcie prac ziemno-budowlanych i do kształtowania terenów zieleni.

Etap eksploatacji

- a) Zaprojektować centrale wentylacyjne wyciągowe w halach garażowych oraz wentylatory dachowe o niskiej mocy akustycznej oraz przewidzieć ich wyciszenia m.in. poprzez stosowanie obudów, tłumików akustycznych, wibroizolatorów i ekranów akustycznych.
- b) Do nasadzeń wykorzystać gatunki roślin rodzimych geograficznie i siedliskowo.
- c) Odpady komunalne powstające w trakcie eksploatacji inwestycji magazynować w pojemnikach przydomowych przeznaczonych do segregacji, a następnie przekazywać do zagospodarowania firmie operującej na terenie miasta.
- d) Wodę na potrzeby nowoprojektowanych budynków pobierać z sieci wodociągowej.
- e) Ścieki socjalno-bytowe z nowoprojektowanych budynków odprowadzać do kanalizacji sanitarnej.
- f) 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 24 lipca 2024 r. (data wpływu: 25.07.2025 r., wpływ uzupełnień: 14.08.2024 r., 19.09.2024 r.) spółka Domesta Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku wystąpiła z wnioskiem o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla inwestycji pn.: **„Zespół zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej z usługami i niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Radiowej w Gdańsku”** na terenie działek nr 138/1, 138/2, 137/1, 137/2, 267/53, 267/86 oraz fragmentach działek 150, 240/2, 267/54 obręb 0003.

Do podania Wnioskodawca załączył:

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

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



Zgodnie z wnioskiem o wydanie decyzji, planowana inwestycja będzie realizowana na podstawie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. 2024, poz. 195 t.j.) – tzw. specustawy mieszkaniowej. W związku z powyższym tut. organ pismem nr WEiE-I.6220.II.134p1.2024.AS z dnia 31 lipca 2024 r., zawiadomił Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Gdańsku o złożeniu wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla inwestycji realizowanej na podstawie tzw. specustawy mieszkaniowej.

Po przeanalizowaniu dokumentacji w sprawie tut. organ pismem nr WEiE-I.6220.II.134p2.2024.AS z dnia 14 sierpnia 2024 r. wezwał do uzupełnienia wniosku. Stosowne uzupełnienie złożono do tut. organu w dniu 19 września 2024 r.

Tut. organ obwieszczeniem z dnia 11 października 2024 r. zawiadomił strony o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie, informując jednocześnie o możliwości zapoznania się z dokumentami i złożenia ewentualnych uwag i wniosków. Obwieszczenie zamieszczono na stronie internetowej i tablicy ogłoszeń UM Gdańsk oraz w pobliżu miejsca realizacji przedsięwzięcia. Uwagi od stron postępowania nie wpłynęły.

Zgodnie z przedłożoną kartą informacyjną, planowane przedsięwzięcie polega na realizacji zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej i jednorodzinnej z usługami z infrastrukturą towarzyszącą przy ul. Radiowej w Gdańsku.

Planuje się wykonanie ok. 37 budynków, w tym ok. 8 budynków wielorodzinnych dużych (B1 - B8), ok. 23 budynków wielorodzinnych małych (C1 - C23) oraz ok. 6 budynków jednorodzinnych/szeregowych (D1 - D6). W obrębie parteru budynków mieszkalnych B1-B8 planuje się zlokalizowanie lokali usługowych. W ramach przedsięwzięcia, jako inwestycję towarzyszącą, planuje się również realizację tzw. domu sąsiedzkiego na potrzeby lokalnej społeczności.

W sumie zaprojektowano 37 kubatur naziemnych o następujących parametrach:

- 7 budynków z IV kondygnacjami naziemnymi i jedną podziemną, o wysokości 14 m,
- 1 budynek z V kondygnacjami naziemnymi i jedną podziemną, o wysokości 17 m,
- 7 budynków z 2 kubaturami naziemnymi każdy, z IV kondygnacjami naziemnymi i jedną podziemną, o wysokości 14 m,
- 2 budynki z 3 kubaturami naziemnymi każdy, z IV kondygnacjami naziemnymi i jedną podziemną, o wysokości 8 m,
- 2 budynki z 2 kondygnacjami naziemnymi, o wysokości 8 m,
- 6 budynków z II kondygnacjami naziemnymi, o wysokości 8 m.

W ramach inwestycji przewiduje się realizację:

- ok. 590 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej (PUM) 31300m²,
- ok. 20 lokali usługowych o łącznej powierzchni użytkowej (PUU) ok. 1800m²,



- ok. 610 miejsc postojowych w hali garażowej oraz 280 miejsc postojowych naziemnych (łącznie ok. 890 m.p.).

Dojazd na teren analizowanego zespołu zabudowy zaprojektowano 2 wjazdami od strony południowej z ul. Radiowej. Komunikacja po terenie będzie odbywała się po sieci dróg wewnątrzsiedlowych, wzdłuż których będą zlokalizowane miejsca postojowe naziemne. Ruch do hal garażowych będzie odbywał się dalej krótkimi odcinkami drogi. W centralnej oraz północnej części terenu inwestycji będzie znajdował się park rekreacyjny z zagospodarowanymi terenami zielonymi.

Całkowita powierzchnia terenu przedsięwzięcia wyniesie max. 5,9 ha (z uwzględnieniem terenu kompleksu zabudowy, wjazdów oraz przyłączy). Łączna powierzchnia garaży i parkingów wraz z towarzyszącą infrastrukturą wyniesie max. 2,5 ha.

Projektowane miejsca postojowe w garażach będą zlokalizowane w 16 podziemnych halach garażowych, do których wjazd będą stanowiły zaprojektowane zjazdy (po jednym dla każdej hali). Bezpośredni dojazd do miejsc postojowych w hali będą stanowiły wewnętrzne drogi usytuowane w garażach. Naziemne miejsca postojowe wykonane zostaną z kostki betonowej.

Wykonana zostanie droga manewrowa z naziemnymi miejscami postojowymi, łącząca drogę gminną (ul. Radiowa), poprzez dwa wjazdy na teren inwestycji, z dojazdami do garaży podziemnych. Droga manewrowa stawić będzie jednocześnie drogę pożarową. Całkowita długość drogi manewrowej wynosi ok. 750 m. Konstrukcję nawierzchni zaprojektowano z kostki betonowej posadowionej na podsypce stabilizowanej grubości min. 10 cm.

W skład infrastruktury technicznej towarzyszącej zabudowie będą wchodzić:

- sieci kanalizacyjne i wodociągowe,
- przyłącza: wodociągowe, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej i ciepłej,
- instalacja zewnętrzna kanalizacji deszczowej, sanitarnej, instalacja zewnętrzna elektryczna wraz z trafostacjami, instalacje teletechniczne, instalacja grzewcza,
- oświetlenie terenu, instalacja teletechniczna,
- tereny utwardzone tj. chodniki i dojścia, place,
- tereny nieutwardzone tj. tereny zielone, obiekty małej retencji terenowej do zagospodarowania wód opadowych,
- mała architektura tj. ławeczki, śmietniki, plac zabaw itp.,
- wjazdy na teren zabudowy od ul. Radiowej,
- drogi wewnętrzne i wjazdy do budynków.



Całkowita długość kanalizacji deszczowej (poza pasem drogowym) oraz kanalizacji sanitarnej wyniesie max. 3 km.

Realizacja inwestycji wiąże się z koniecznością przeprowadzenia odwodnień budowlanych z wydajnością, która miejscami przekroczy wartości 10 m³/h.

W ramach realizacji inwestycji, w postaci budowy zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, przewiduje się:

- organizację zaplecza budowy,
- wykonanie prac przygotowawczych w obrębie terenu inwestycyjnego przeznaczonego pod budowę zespołu mieszkalno - usługowego, w tym usunięcie roślinności,
- wykonanie niezbędnych robót ziemnych - przygotowanie wykopów szerokoprzestrzennych pod prace fundamentowe,
- głębenie wykopu do rzędnej zgodnie z projektem,
- wzniesienie konstrukcji obiektów, wykonanie stanu surowego i wykończeniowego, zawierające wewnętrzne i zewnętrzne instalacje sanitarne i elektroenergetyczne,
- wykonanie elementów małej retencji terenowej,
- wykonanie wszystkich niezbędnych przyłączy, instalacji, urządzeń, sieci infrastrukturalnych (wodociągi, sieci kanalizacyjne, elektryczna, teletechniczna, ciepłociągi, ppoż. itp.),
- wykonanie powierzchni utwardzonych tj. infrastruktury drogowej (2 wjazdy z ul. Radiowej), sieci dróg wewnątrzsiedlowych, ciągów pieszych, placów, wjazdów do garaży podziemnych,
- wykonanie powierzchni nieutwardzonych, tj. terenów zielonych wraz z nasadzeniami,
- realizację elementów małej architektury (ławki, kosze na śmieci, stojaki na rowery, place zabaw, miejsca gromadzenia odpadów),
- realizację oświetlenia zewnętrznego.

Realizację całego przedsięwzięcia planuje się na ok. 7 lat - obiekty będą powstawały etapowo. Finalnie czas trwania prac budowlanych uzależniony będzie od sytuacji rynkowej.

W skład kondygnacji podziemnych będą wchodzić: hala garażowa, komórki lokatorskie i pomieszczenia techniczne. Rzędne posadowienia parterów wyniosą od 141 do 143,5 m n.p.m, zaś rzędne posadowienia płyty fundamentowej (dno wykopu) od 135 do 139 m n.p.m. Orientacyjna głębokość posadowienia płyty fundamentowej wyniesie ok. 3 m p.p.t. – w przypadku budynków z kondygnacją podziemną.

Budynki wykonane będą w technologii tradycyjnej. Konstrukcja kondygnacji podziemnych wykonana będzie w technologii żelbetowej. Budynki posadowione będą



na ławach fundamentowych lub płytach żelbetowych. Kondygnacje naziemne wykonane będą w technologii żelbetowej murowanej, dachy w konstrukcji drewnianej skośnej z lukarnami. Elewację przewiduje się jasną i stonowaną - złamana biel i jasna szarość oraz w kolorach drewna. Elewacje będą wykonane z tynku szlachetnego, blachy malowanej proszkowe oraz imitacji drewna.

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 11 października 2024 r. nr WEiE-I.6220.II.134R₁.2024.EI, WEiE-I.6220.II.134R₂.2024.EI i WEiE-I.6220.II.134R₃.2024.EI wystąpił odpowiednio do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (RDOŚ) w Gdańsku, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego (PPIS) w Gdańsku i Państwowego Gospodarstwa Wodnego „Wody Polskie” (WP), o opinie co do konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

Pismem z dnia 22 października 2024 r. Wnioskodawca poinformował tut. organ o zmianie koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i przedłożył zaktualizowaną kartę informacyjną przedsięwzięcia.

Z uwagi na powyższe, tut. organ pismami z dnia 29 października 2024 r. nr WEiE-I.6220.II.134p₄.2024.EI, WEiE-I.6220.II.134p₅.2024.EI i WEiE-I.6220.II.134p₆.2024.EI przekazał zaktualizowaną kartę informacyjną przedsięwzięcia odpowiednio do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (RDOŚ) w Gdańsku, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego (PPIS) w Gdańsku i Państwowego Gospodarstwa Wodnego „Wody Polskie” (WP).

WP pismem nr GG.ZZŚ.4901.419.1.2024.KK z dnia 5 listopada 2024 r. wyraziły opinię o braku konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia. Pismem nr GG.ZZŚ.4901.419.2.2024.KK z dnia 15 listopada 2024 r. WP podtrzymały stanowisko przedstawione w opinii nr GG.ZZŚ.4901.419.1.2024.KK z dnia 5 listopada 2024 r.

PPIS w opinii nr SZNS.9022.4.40.2024.KM.1 z dnia 6 listopada 2024 r. wyraził opinię o braku konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia.

RDOŚ pismem nr RDOŚ-Gd-WOO.4220.691.2024.MŚB.1 z dnia 15 listopada 2024 r. wezwał do uzupełnienia przedłożonej dokumentacji. W odpowiedzi na powyższe,



tut. organ pismem nr WEiE-I.6220.II.134p₇.2024.El z dnia 27 listopada 2024 r. przekazał kopię ww. wezwania Wnioskodawcy. Stosowne uzupełnienie złożono do tut. organu w dniu 10 grudnia 2024 r. Pismami z dnia 16 grudnia 2024 r. nr WEiE-I.6220.II.134p₈.2024.El, WEiE-I.6220.II.134p₉.2024.El i WEiE-I.6220.II.134p₁₀.2024.El tut. organ przekazał odpowiedź Wnioskodawcy odpowiednio do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (RDOŚ) w Gdańsku, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego (PPIS) w Gdańsku i Państwowego Gospodarstwa Wodnego „Wody Polskie” (WP).

Pismem nr GG.ZZŚ.4901.419.3.2024.KK z dnia 30 grudnia 2024 r. WP podtrzymały stanowisko przedstawione w opinii nr GG.ZZŚ.4901.419.1.2024.KK z dnia 5 listopada 2024 r.

RDOŚ postanowieniem nr RDOŚ-Gd-WOO.4220.691.2024.MŚB.2 z dnia 3 stycznia 2025 r. wyraził opinię o braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

W związku z ponownym wystąpieniem tut. organu PPIS nie zajął stanowiska, co zgodnie z art. 78 ust. 4 ustawy OOS traktuje się jako brak zastrzeżeń.

W trakcie przeprowadzania kwalifikacji przedsięwzięcia do obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko na podstawie art. 63 ust. 1

ww. ustawy, opierając się na informacjach zawartych w karcie informacyjnej planowanego przedsięwzięcia, ustalono co następuje:

- Planowane przedsięwzięcie polegające na budowie zespołu zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej z usługami i niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Radiowej w Gdańsku, na terenie działek nr 138/1, 138/2, 137/1, 137/2, 267/53, 267/86 oraz fragmentach działek 150, 240/2, 267/54 obręb 0003 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) *„zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą (..) nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż (...) 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy”,*
 - § 3 ust. 1 pkt 58 lit. a) - *„garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, o których mowa w pkt 52, 54-57 i 59, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą,*



o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż: 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy"

- § 3 ust. 1 pkt 73 – „urządzenia lub zespoły urządzeń umożliwiające pobór wód podziemnych lub sztuczne systemy zasilania wód podziemnych, inne niż wymienione w § 2 ust. 1 pkt 37, o zdolności poboru wody nie mniejszej niż 10 m³ na godzinę”,
- § 3 ust. 1 pkt 81 „sieci kanalizacyjne o całkowitej długości przedsięwzięcia nie mniejszej niż 1 km, z wyłączeniem:
 - a) przebudowy tych sieci metodą bezwykopową,
 - b) sieci kanalizacji deszczowej zlokalizowanych w pasie drogowym i obszarze kolejowym,
 - c) przyłączy do budynków”.

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

- Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowego przedsięwzięcia jest niezbędna m.in. przed podjęciem uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej w rozumieniu ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.
- Planowane przedsięwzięcie zlokalizowane jest w sąsiedztwie Portu Lotniczego im. Lecha Wałęsy, administracyjnie w dzielnicy Matarnia. Teren przedsięwzięcia obejmuje działki nr 138/1, 138/2, 137/1, 137/2, 267/53, 240/2 również fragmenty działek, na których zlokalizowana będzie infrastruktura towarzysząca - 150, 267/54 oraz 267/86 obręb 0003.

W najbliższym sąsiedztwie planowanego przedsięwzięcia zlokalizowane są:

- od północy – zabudowa mieszkaniowa Srebrny Kadr,
- od wschodu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz pola uprawne,
- od południa – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz obiekty przemysłowe,
- od zachodu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Teren sąsiadujący jest w dużej mierze zdominowany przez zabudowę jednorodzinną otoczoną polami uprawnymi. W obrębie terenu inwestycyjnego trwają obecnie prace budowlane związane z realizacją osiedla domów jednorodzinnych Srebrny Kadr. Istniejąca roślinność niska jest uboga - reprezentowana jest przez typowe gatunki ruderalne oraz nieliczne zadrzewienia. Tereny działek inwestycyjnych leży na terenie otulin Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, sam Trójmiejski Park Krajobrazowy znajduje się w odległości 0,7 km od terenu działek inwestycyjnych.



- Na etapie opracowania inwestycji przeprowadzono analizę możliwych wariantów przedsięwzięcia. Wariantowanie dotyczyło zaopatrzenia obiektów w ciepło. W wariantcie wybranym do realizacji obiekty będą zaopatrywane w ciepło z miejskiej sieci, wariant alternatywny zakładał zaopatrzenie w ciepło z kotłowni opalanej gazem ziemnym. Wybrany został wariant korzystniejszy środowiskowo, czyli zaopatrzenie obiektów z miejskiej sieci ciepłowniczej.
- Teren inwestycyjny obejmuje obszar cechujący się prostymi warunkami gruntowo – wodnymi. Z uwagi na powyższe przewiduje się posadowienie bezpośrednio budynków. Przewidywana głębokość posadowienia płyty fundamentowej wyniesie od 135 do 139 m n.p.m (ok. 3 m p.p.t).

Wodę jako zwierciadło swobodne stwierdzono na głębokościach od 1,8 do 3,2 m - w otworach nr: 32, 38, 110. W pozostałych otworach zlokalizowanych pod planowanymi budynkami, jeśli stwierdzono wodę gruntową, to miała ona postać sączeń na głębokościach od 1,2 do 6,0 m. Konieczne będzie odwodnienie wykopów szerokoprzestrzennych budynków zlokalizowanych w zachodniej i południowo-zachodniej części terenu inwestycyjnego. Szacuje się, że odprowadzenie wody napływającej do wykopów będzie odbywało się zespołem studni odwodnieniowych lub igłofiltrów, a wydajność systemu odwodnieniowego wyniesie powyżej 10 m³/h. Wielkość napływu wód do wykopu zostanie szczegółowo określona na dalszych etapach procesu projektowego. W toku dalszych prac projektowych, w tym wykonanych obliczeń hydraulicznych (uwzględniających ostateczne wymiary wykopu, zakres jego obudowy, rzeczywiste wartości współczynnika wodoprzepuszczalności gruntu), określona zostanie liczba urządzeń odwadniających oraz sposób zabezpieczenia wykopu, by lej depresji nie wykroczył zasięgiem poza teren przedsięwzięcia. Odprowadzenie wód z wykopu, po jej wcześniejszym podczyszczeniu, nastąpi do kanalizacji deszczowej. Kontrola oddziaływania systemu odwodnienia wykopu na poziom zwierciadła wody gruntowej poza wykopem, będzie prowadzona przy pomocy otworów badawczych wykonanych w szczelnej obudowie i zlokalizowanych poza obrysem projektowanych wykopów. Otwory kontrolne zostaną wykonane przed rozpoczęciem prac odwodnieniowych, aby możliwe było prowadzenie obserwacji poziomu zwierciadła wody gruntowej przed rozpoczęciem prac ziemnych i fundamentowych. Poziom zwierciadła wody gruntowej będzie na bieżąco zapisywany w Dzienniku Pomiarów Systemu Odwodnienia. Otwory studzienne odwodnieniowe oraz obserwacyjne zostaną zlikwidowane po zakończeniu prac fundamentowych poprzez zasypanie otworów zasypem zgodnym z profilem geologicznym. W przelocie gruntów niespoistych otwory zasypane zostaną piaskiem o uziarnieniu zbliżonym do warstwy wodonośnej, natomiast w przypadku warstw gruntów organicznych lub spoistych zastosowane będzie iltowanie otworu. W przypadku wystąpienia intensywnego deszczu możliwe jest zebranie się wody w wykopie budowlanym, która zostanie zagospodarowywana w obrębie terenu realizacji inwestycji.



- Ścieki sanitarne powstające na etapie realizacji inwestycji zagospodarowane zostaną przez wynajmującego przenośne toalety lub odprowadzone zostaną z kontenera socjalnego do kanalizacji sanitarnej. Przenośne toalety zostaną zlokalizowane w obrębie wyznaczonego zaplecza budowy.
- Planowane budynki zaopatrywane będą w wodę poprzez podłączenie do miejskiej sieci wodociągowej. Ścieki bytowe powstające na etapie eksploatacji inwestycji odprowadzane będą do miejskiej kanalizacji sanitarnej – do kanału sanitarnego w ul. Spadochroniarzy. Ścieki pochodzące z posadzek garaży przed odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej będą podczyszczane za pomocą urządzeń podczyszczających w halach garażowych. Ścieki związane z funkcjonowaniem potencjalnych usług gastronomicznych odprowadzane będą po podczyszczeniu w separatorach tłuszczu do kanalizacji sanitarnej i następnie do kanalizacji miejskiej.
- Wody opadowe z obszaru inwestycji zagospodarowane będą na własnym terenie zielonym i w systemach zbliżonych do naturalnych - obiektami małej retencji będą niecki terenowe, dachy zielone na stropach garaży. Dodatkowo przewiduje się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do zbiornika retencyjnego o pojemności 1500 m³, realizowanego w ramach towarzyszącej inwestycji drogowej (nie objętej wnioskiem o wydanie niniejszej decyzji). Nadmiar wód opadowych z terenu przedsięwzięcia (ponad retencję na terenie) skierowany zostanie do lokalnej kanalizacji deszczowej, skąd trafi do wspomnianego wyżej miejskiego zbiornika retencyjnego.
- Ruch pojazdów budowy odbywać się będzie z wyznaczonych zjazdów z terenu budowy zgodnie z uzgodnieniem z GZDiZ. W obrębie terenu Inwestora zostaną wyznaczone drogi technologiczne umożliwiające sprawne poruszanie się pojazdów i maszyn budowy w obrębie terenu objętego aktualnie pracami. Przewiduje się, że w ciągu doby na teren prac będzie wjeżdżać od 4 do 8 pojazdów ciężarowych (transport materiałów budowlanych, betonu, wywóz urobku podczas prac ziemnych) oraz średnio ok. 40 pojazdów osobowych.
Na czas budowy podjęte zostaną działania mające na celu ograniczenie uciążliwości wynikających z ruchu pojazdów budowy w pasie drogowym okolicznych ulic (ul. Radiowej i ul. Spadochroniarzy) przebiegających wzdłuż istniejącej zabudowy mieszkaniowej.
Zasadniczy ruch pojazdów oraz zaopatrzenia będzie odbywał się w godzinach od 7.00 do 22.00 od poniedziałku do piątku oraz w godzinach 7:00 – 14:00 w soboty. Wyjątek stanowić będzie etap betonowania obiektów, gdzie ruch pojazdów, ze względów technologicznych, może odbywać się nawet całą dobę, do zakończenia betonowania danej sekcji.
- Na etapie realizacji przedsięwzięcia wystąpi emisja substancji do powietrza. Źródłem emisji zanieczyszczeń atmosfery na etapie robót budowlanych będą:
 - maszyny do robót ziemnych tj.: koparko – ładowarka, ładowarka teleskopowa, walce wibracyjne, koparki obrotowe,



- o maszyny do robót instalacyjnych tj.: żurawie samochodowe, spawarki,
- o transport materiałów budowlanych oraz mas ziemnych (zarówno emisje związane ze spalinami z pojazdów ciężarowych jak i emisja niezorganizowana – pylenie transportowanych mas ziemnych),
- o prace wykończeniowe (malowanie, spawanie).

Z uwagi na fakt, że emisje te będą miały charakter miejscowy i okresowy oraz ustaną po zakończeniu prac budowlanych, nie wpłyną w istotny sposób i nie pogorszą trwale stanu aerosanitarne rejonu.

Na etapie eksploatacji emisje zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego powstawać będą podczas następujących operacji:

- o praca silników spalinowych pojazdów poruszających się w obrębie parkingów podziemnych – emisja zorganizowana odbywająca się wylotami ponad dach budynku,
- o praca silników spalinowych pojazdów poruszających się po drodze wewnętrznej dojazdowej do garażu podziemnego – emisja niezorganizowana,
- o praca silników spalinowych pojazdów poruszających się na drodze dojazdowej do projektowanego przedsięwzięcia i najbliższym układzie drogowym – emisja niezorganizowana skumulowana,
- o funkcjonowania strefy usługowej (lokale gastronomiczne) oraz miejsc gromadzenia odpadów (emisja zorganizowana i niezorganizowana).

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

- W okresie budowy wystąpią okresowo oddziaływania akustyczne i wibracyjne związane z pracą ciężkich maszyn drogowych i pojazdów transportowych. Ich przestrzenny zasięg można określić na ok. 100 m od zgrupowania pracujących maszyn drogowych i sprzętu budowlanego. Emisja hałasu może krótkotrwale oddziaływać na środowisko w trakcie wykonywania robót budowlanych, po tym okresie emisja hałasu będzie w granicach normatywnych.

Na etapie eksploatacji projektowany kompleks zabudowy będzie źródłem:

- o 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,
- o hałasu instalacyjnego - praca urządzeń systemu wentylacji obiektów zlokalizowanych na dachach.

W obrębie kompleksu zabudowy nie przewiduje się funkcji przemysłowych lub usług uciążliwych, stąd nie wystąpią towarzyszące tego typu przedsięwzięciom oddziaływania.



Z przeprowadzonej analizy wpływu przedsięwzięcia na klimat akustyczny wynika, że planowane przedsięwzięcie na terenie inwestycyjnym i poza nim nie będzie powodowało przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku określonych Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r.

- W trakcie realizacji inwestycji powstaną odpady z przygotowania terenu pod inwestycję (roboty ziemne), budowy obiektów, a także odpady związane z zapleczem budowy. Wśród wytwarzanych podczas fazy budowy odpadów większość będzie stanowić odpady inne niż niebezpieczne, przewiduje się jednak również wytwarzanie odpadów niebezpiecznych, do których należeć będą między innymi odpady w postaci zanieczyszczonego gruntu. Prace przygotowawcze związane z usuwaniem roślinności będą skutkować powstaniem pewnej ilości odpadów biodegradowalnych. Nie będą to jednak duże ilości, gdyż zasadniczo teren nie jest gęsto porośnięty roślinnością, stanowiąc obecnie pole uprawne. Przewiduje się wykorzystanie gruntu na terenie budowy do kształtowania terenu oraz jako zasyпки i podsypki. Warstwa ziemi urodzajnej wykorzystana zostanie do zorganizowania terenów zielonych. Część mas ziemnych zostanie przewidzianych do wywiezienia z terenu budowy jako odpad - działania te zostaną zlecone specjalistycznym podmiotom, posiadającym stosowne zezwolenia w zakresie zbierania i przetwarzania odpadów. Możliwe jest powstanie odpadów gleby i ziemi o charakterze niebezpiecznym, w przypadku wystąpienia wycieków np. substancji ropopochodnych z pracującego sprzętu. Zanieczyszczony grunt sklasyfikowany zostanie wówczas jako 17 05 03* - gleba i ziemia, w tym kamienie, zawierające substancje niebezpieczne (np. PCB). Odpady tego typu powstaną tylko w sytuacji awaryjnej, której nie można wykluczyć, niemniej na placu budowy będą podejmowane działania, aby je wykluczyć. Odpady inne niż niebezpieczne to przede wszystkim odpady z grupy 17 - zgodnie z treścią rozporządzenia Ministra Klimatu z dnia 2 stycznia 2020 r. w sprawie katalogu odpadów (Dz.U. z 2020 r., poz. 10), tj. odpady z budowy, remontów i demontażu obiektów budowlanych oraz infrastruktury drogowej, które będą w pierwszej kolejności poddane przetworzeniu w drodze odzysku. Na etapie budowy powstaną także odpady z grupy 15 (odpady opakowaniowe), 16 (demontaż oświetlenia) oraz pewna ilość odpadów komunalnych i komunalno-podobnych z grupy 20 03 tj. odpady komunalne powstające w wyniku obsługi zaplecza socjalnego w obrębie placu budowy. Odpady komunalne odbierane będą sukcesywnie przez wyspecjalizowane przedsiębiorstwo na podstawie indywidualnej umowy. W trakcie prac budowlanych powstawać mogą także odpady związane z użytkowaniem i eksploatacją ciężkiego sprzętu używanego na placu budowy. Będą to m.in. odpady z grupy 13 02, tj. odpadowe oleje silnikowe, przekładniowe i smarowe oraz 15 02 02 tj. sorbenty, materiały filtracyjne, tkaniny do wycierania. Na podstawie ustawy o odpadach z dnia 14 grudnia 2012 r. (t.j. Dz. U. z 2023 poz. 1587 ze zm.) wytwórcą odpadów powstających w wyniku świadczenia usług związanych z wykonaniem przedmiotu zamówienia jest wykonawca robót



budowlanych. Wytwórca odpadów, zobowiązany jest na podstawie ww. ustawy do prawidłowego gospodarowania wytworzonymi odpadami. Obowiązek ten może zlecić innym podmiotom, jednakże tylko tym, które posiadają odpowiednie zezwolenia.

Na etapie funkcjonowania przedsięwzięcia powstaną odpady typowe dla obiektów o charakterze mieszkaniowo-usługowym. Głównym rodzajem powstających odpadów będą segregowane i zmieszane odpady komunalne (grupa 20), a także odpady pochodzące z gastronomii i innych usług. Odpady wytwarzane będą również w związku z obsługą systemów infrastrukturalnych w obrębie kompleksu zabudowy, w tym funkcjonowaniem oświetlenia części wspólnej oraz eksploatacją kanalizacji deszczowej. Wewnętrzne systemy kanalizacji sanitarnej w garażu będą okresowo konserwowane i czyszczone, a powstałe odpady będą przekazywane firmom posiadającym stosowne zezwolenia. W przypadku zlecenia prac konserwacyjnych podmiotom zewnętrznym, wytwórcą odpadów będzie podmiot prowadzący te prace. Jego obowiązkiem będzie zagospodarowanie odpadów zgodnie z przyjętymi zasadami (odpowiedni transport, magazynowanie i przetwarzanie - w pierwszej kolejności odzysk, a unieszkodliwianie tylko w przypadku braku możliwości odzysku).

Odpady niebezpieczne, jakie 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*).

Powstające odpady będą zbierane w sposób selektywny i magazynowane w miejscach lub pojemnikach do tego przystosowanych do czasu odbioru przez uprawnione podmioty.

- W czasie budowy na terenie inwestycji wystąpią naruszenia wierzchnich warstw ziemi - będą one wynikały z operowania ciężkim sprzętem, prowadzenia wykopów pod planowane zagospodarowanie i infrastrukturę towarzyszącą. Naruszenia i przekształcenia ziemi będą miały charakter trwały.
- Planowana inwestycja nie będzie miała znaczącego negatywnego wpływu na stan zanieczyszczenia powietrza w jej rejonie.
- Przedsięwzięciem powiązaniem bezpośrednio z planowaną inwestycją jest przebudowa 350 m ul. Radiowej wraz z budową zbiornika retencyjnego i parku sąsiedzkiego po południowo - wschodniej stronie przedmiotowej inwestycji oraz przebudowa 350 m ul. Spadochroniarzy. Wody opadowe i roztopowe z terenu przedmiotowej zabudowy będą odprowadzane do projektowanego zbiornika retencyjnego w ramach wspomnianej inwestycji drogowej. Inwestycje stanowią odrębnie zamierzenia inwestycyjne, które nie są objęte wymogiem uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Z uwagi na charakter i wielkość oddziaływania planowanej inwestycji na etapie eksploatacji, nie ma podstaw przypuszczać, aby na tym etapie nastąpiła kumulacja



negatywnych oddziaływań z przedsięwzięciami planowanymi i zrealizowanymi w obszarze oddziaływania planowanej inwestycji.

- Przedsięwzięcie zlokalizowane jest w oddaleniu od obszarów wodno-błotnych, obszarów górskich, obszarów przylegających do jezior, uzdrowisk i obszarów ochrony uzdrowiskowej. Ocenia się, że z uwagi na charakter przedsięwzięcia i w związku z jego znacznym oddaleniem od ww. obszarów realizacja przedmiotowego przedsięwzięcia nie będzie na nie oddziaływać.
- Planowane przedsięwzięcie zlokalizowane jest poza granicami obszarów Natura 2000. Najbliżej położony obszar sieci Natura 2000 to Bunkier w Oliwie PLH220055, oddalony o ok. 4,9 km na północny wschód od planowanej inwestycji. Najbliżej planowanego przedsięwzięcia, w odległości ok. 0,7 km na północny wschód znajduje się Trójmiejski Park Krajobrazowy. Planowane zamierzenie położone jest w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego.

Przedsięwzięcie znajduje się poza granicami korytarzy ekologicznych. Najbliżej planowanej inwestycji, w odległości ok. 13,0 km na północny zachód położony jest korytarz ekologiczny Lasy Trójmiejskie południowy KPn - 20E, a także w odległości ok. 13,0 km na południe znajduje się korytarz ekologiczny Lasy Powiśla KPn-16A.

Teren planowanej inwestycji jest obecnie polem upraw głównie zbóż jednorocznych. Podstawowy typ roślinności pokrywającej teren są: agrocenozy, zadrzewienia, roślinność synantropijna i segetalna. Odnotowano następujące gatunki roślin: owies głuchy *Avena fatua*, maruna bezwonna *Matricaria perforata*, rumianek pospolity *Chamomila recutita*, miotła zbożowa *Apera spica-venti* oraz mak polny *Papaver rhoeas* i chaber bławatek *Centaurea cyanus*. Na skraju pól stwierdzono: kupkówkę pospolitą *Dactylis glomerata*, kostrzewę łąkową *Festuca pratensis*, wiechlinę łąkową *Poa trMalis*, mniszka lekarskiego *Taraxacum officinale*, koniczynę łąkową *Trifolium pratense*, krwawnik pospolity *Achillea millefolium*, szczaw zwyczajny *Rumex acetosa*, szczaw polny *Rumex acetosella*, jaskier rozłogowy *Ranunculus repens*, babkę lancetowatą *Plantago lanceolata*, chaber bławatek *Centaurea cyanus*, mak polny *Papaver rhoeas*, rumianek pospolity *Matricaria chamomilla*, tasznik pospolity *Capsella bursa-pastoris*, bylica pospolita *Artemisia vulgaris*. Na terenie objętym wnioskiem nie stwierdzono gatunków roślin i grzybów objętych ochroną prawną.

Zadrzewienia występują na działkach inwestycyjnych wzdłuż jej granicy, od strony ul. Radiowej. Na terenie inwestycji odnotowano 5 drzew oraz kilka drzew mniejszych rozmiarów. W związku z realizacją inwestycji przewiduje się wycinkę 5 drzew z gatunku klon pospolity *Acer platanoides*.

Podczas prowadzonych prac inwentaryzacyjnych na drzewach przewidzianych do wycinki nie stwierdzono gniazd ptaków oraz chronionych gatunków porostów. Planowaną wycinkę należy przeprowadzić poza okresem lęgowym ptaków, przypadającym od 01 marca do 31 sierpnia. W fazie budowy zostanie uwzględniona ochrona drzew i krzewów zachowywanych zgodnie z zasadami



ochrony na placach budowy. Należy zaznaczyć, że przewiduje się wprowadzenie szpalerów drzew. Spośród zwierząt na badanym terenie stwierdzono ślimaka winniczka *Helix pomatia* - gatunek występujący pospolicie na terenie całego kraju, objęty częściową ochroną gatunkową. Na terenie zidentyfikowano 20 gatunków ptaków, z czego bezpośrednio na terenie planowanej inwestycji stwierdzono lęgowego skowronka (ochrona ścisła), a na granicy wnioskowanych działek: kosa (ochrona ścisła), grzywacza (łowny), piegzę (ochrona ścisła) i srokę (ochrona częściowa).

Na działce inwestycyjnej zidentyfikowano siedlisko lęgowe skowronka. Tereny otaczające teren przedsięwzięcia spełniają warunki niezbędne do dalszego bytowania skowronka w tym rejonie. Inwestor uzyska stosowne decyzje derogacyjne w zakresie zniszczenia siedliska tego gatunku oraz płoszenia. Pozostałe gatunki znajdują schronienie w zadrzewieniach i zakrzewieniach występujących na terenie przylegającym do wschodniej granicy działki inwestycyjnej.

Z uwagi na stopień antropogenicznego przekształcenia terenu, fauna w granicach przedsięwzięcia jest mało zróżnicowana i reprezentowana przede wszystkim przez pospolite gatunki synantropijnych ptaków, które pojawiają się tu sporadycznie, w trakcie przelotu lub odpoczynku. Teren nie stanowi miejsca dogodnego do stałego bytowania, żerowania i rozmnażania się zwierząt.

W celu ograniczenia potencjalnego negatywnego oddziaływania przedsięwzięcia na ptaki zastosowane zostaną rozwiązania, do których należą m.in.:

- lokalizacja nasadzeń z roślinności drzewiastej i krzewiastej w miejscach, które ograniczą możliwość odbijania się tych nasadzeń w szybach budynków,
- zaprojektowanie elewacji w sposób zapewniający odpowiednie nasłonecznienie wewnątrz budynków, przy jednoczesnym ograniczeniu zbędnych powierzchni szklanych,
- zaprojektowanie elewacji opartych na konstrukcji mieszanej,
- ograniczenie wielkości i liczby powierzchni szklanych przeziernych (w tym ograniczenie przezroczystych naroży budynków, zaprojektowanie okien narożnych w taki sposób, by w przypadku widoku na przestrzał w miarę możliwości istniała przeszkoda np. loggia),
- stosowanie wewnętrznych żaluzji i zasłon (wskazanie konieczności montowania wewnętrznych rolet, żaluzji i zasłon w instrukcji użytkowania mieszkań),
- prawidłowy dobór oświetlenia zewnętrznego w celu ograniczenia skutków zanieczyszczenia światłem.

Z uwagi na możliwość występowania w zasięgu zaplanowanych prac chronionych gatunków zwierząt, konieczne jest zastosowanie środków minimalizujących ewentualne szkody w populacjach tych zwierząt. Podczas prowadzenia wykopów



należy zabezpieczyć plac robót płotkiem z siatki herpetologicznej przed przedostaniem się do wykopów małych zwierząt - płazów, gadów i małych ssaków. Codziennie, przed przystąpieniem do dalszych prac, należy przeprowadzać kontrolę wykopów; uwięzione zwierzęta niezwłocznie przenieść poza teren objęty pracami, na właściwe dla nich siedlisko. Przenoszenie prowadzić pod nadzorem przyrodnika oraz przy użyciu rękawiczek ochronnych; używany do tego sprzęt dezynfekować.

Z opinii RDOŚ wynika, że z uwagi na skalę i charakter przedsięwzięcia oraz potencjalny i przewidywany zasięg jego oddziaływania na elementy przyrodnicze, nie ma podstaw przypuszczać, aby realizacja inwestycji (z uwzględnieniem warunków realizacji przedsięwzięcia):

- mogła spowodować pogorszenie stanu siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków zwierząt, dla których ochrony został wyznaczony ww. obszar Natura 2000,
- wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony obszar ten został wyznaczony; pogorszyć integralność obszarów Natura 2000 lub ich powiązania z innym obszarami.

Planowane przedsięwzięcie nie wpłynie na cele działań ochronnych przedmiotów ochrony ww. obszarów Natura 2000. Nie ma zatem potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania z uwzględnieniem art. 6.3 Dyrektywy Rady 92/43/EWG.

Przy uwzględnieniu charakteru i skali inwestycji, przedsięwzięcie nie narusza zapisów Uchwały Nr 583/XLVII/22 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 24 października 2022 roku w sprawie ustanowienia Planu ochrony dla Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego.

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

- Zgodnie z „Planem gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły” przyjętym rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 4 listopada 2022 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 300), planowane przedsięwzięcie znajduje się w regionie wodnym Dolnej Wisły, na obszarze:
 - zlewni jednolitej części wód powierzchniowych rzecznych o kodzie PLRW200010486849 i nazwie Strzelenka. Stanowi ona naturalną część wód o złym stanie ogólnym. Ocena stanu na podstawie oceny stanu GIOŚ 2014-2019 i oceny eksperckiej (wg klasyfikacji obowiązującej od 1 stycznia 2022 r.): słaby stan ekologiczny; stan chemiczny - brak danych. Zlewnia jest monitorowana. Ocena ryzyka nieosiągnięcia celu środowiskowego - zagrożona. Cel środowiskowy dla JCWP: umiarkowany stan ekologiczny (złagodzone wskaźniki: [MMI]; pozostałe wskaźniki - II klasa jakości);



zapewnienie drożności cieku dla migracji ichtiofauny o ile jest monitorowany wskaźnik diadromiczny D; dobry stan chemiczny. Dla JCWP zostało ustanowione odstępstwo z art. 4 ust. 5 Ramowej Dyrektywy Wodnej.

- jednolitej części wód podziemnych o kodzie PLGW200013. Wskazana JCWPd charakteryzuje się dobrym stanem (stan ilościowy dobry, stan chemiczny dobry) i jest monitorowana. Ocena ryzyka nieosiągnięcia celu środowiskowego – niezagrażona. Cele środowiskowe dla JCWPd to utrzymanie dobrego stanu ilościowego i dobrego stanu chemicznego.

W JCWP znajdują się również obszary chronione przeznaczone do ochrony siedlisk lub gatunków, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1478), 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 znajduje się w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego.

Planowane przedsięwzięcie nie znajduje się na obszarach wodno-błotnych i o płytkim zaleganiu wód gruntowych. 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 2024 r. poz. 1087 ze zm.). Najbliżej położone ujęcie wód podziemnych to zlokalizowane w odległości około 3 km na północny wschód ujęcie „Dolina Radości”. Teren inwestycji położony jest poza granicami stref ochronnych ujęć wód podziemnych. Przedsięwzięcie zlokalizowane jest na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 Subniecka Gdańska.

Z opinii PW wynika, że 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. z 2023 r. poz. 300).

- Z załączonej karty informacyjnej wynika, że zaproponowane rozwiązania, przy uwzględnieniu rodzaju i skali przedsięwzięcia sprawią, że zasięg jego oddziaływania zostanie ograniczony do objętych wnioskiem działek, nie powodując przekroczenia standardów jakości środowiska w zakresie czystości powietrza oraz norm akustycznych na terenie chronionym zabudowy przeznaczonej na pobyt stały ludzi.
- Z analizy karty informacyjnej przedsięwzięcia wynika, że rodzaj planowanego



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

- W celu zminimalizowania możliwego negatywnego oddziaływania prac budowlanych na warunki gruntowo-wodne panujące na przedmiotowym terenie oraz terenach sąsiednich, jak i na sąsiednie zabudowania nałożono na Inwestora warunki dotyczące sposobu prowadzenia prac ziemnych i budowlanych konieczne do uwzględnienia na etapie realizacji przedsięwzięcia.
- Przekształcenia krajobrazu związane z realizacją planowanego przedsięwzięcia będą związane przede wszystkim z powstaniem nowych budynków mieszkalnych. Biorąc pod uwagę położenie inwestycji w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej oraz dróg publicznych, nie przewiduje się znaczącego oddziaływania przedsięwzięcia na walory krajobrazowe.
- Z uwagi na skalę i rodzaj przedsięwzięcia, nie przewiduje się jego znaczącego wpływu na zmiany klimatu. Ocenia się, że przedsięwzięcie na etapie budowy i eksploatacji nie wpłynie negatywnie na zmiany klimatu. Oddziaływanie przedsięwzięcia na zmiany klimatu będzie jedynie miejscowe, w niewielkim stopniu kształtujące uwarunkowania klimatyczne danego regionu. Ponadto nie przewiduje się, aby klimat i jego zmiany miały znaczący wpływ na funkcjonowanie przedmiotowego przedsięwzięcia.
- W związku z rodzajem i lokalizacją przedsięwzięcia, oddaloną o bezpieczną odległość od granic Państwa, wykluczona jest możliwość oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na obszary położone poza granicami Polski zarówno na etapie realizacji jak i eksploatacji. Nie zachodzą, więc przesłanki do przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko w kontekście transgranicznym.
- Z uwagi na specyfikę inwestycji nie przewiduje się, aby jej realizacja, czy eksploatacja przyczyniły się do wystąpienia znaczących awarii mogących oddziaływać na zdrowie ludzi, bądź środowisko.
- Planowane przedsięwzięcie realizowane będzie w trybie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących. W związku z powyższym na etapie wydawania decyzji środowiskowych uwarunkowaniach, nie bada się zgodności planowanej inwestycji z ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Po przeanalizowaniu szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz po zapoznaniu się ze stanowiskami Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego i Państwowego Gospodarstwa



Wodnego „Wody Polskie” nie stwierdzono potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

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

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

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

Informacje o wniosku oraz wydanej decyzji (zostaną zamieszczone po jej wydaniu) zostały ujęte w publicznie dostępnym wykazie danych Ekoportal pod nr 306/2024.

Zgodnie z art. 10 kpa tut. organ obwieszeniem z dnia 27 stycznia 2025 r. powiadomił Strony postępowania o możliwości zapoznania się i wypowiedzenia, co do zebranych dowodów i materiałów. Obwieszczenie zostało zamieszczone na stronie internetowej i tablicy ogłoszeń UM Gdańsk oraz w pobliżu miejsca realizacji planowanego przedsięwzięcia. Uwagi od stron postępowania nie wpłynęły.

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

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

POUCZENIA

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



Prezydent Miasta Gdańska

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

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

Za wydanie niniejszej decyzji w dniu 24.07.2024 r. dokonano zapłaty opłaty skarbowej w wysokości 205 zł, na podstawie art. 6 ust. 1 pkt 3, art. 8 ust. 1 Ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej oraz na podstawie części 1.1.45 załącznika do ww. ustawy

Załączniki:

Nr 1 – Charakterystyka przedsięwzięcia

PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA

z up.

Dagmara Nagórka-Kmieciak

ZASTĘPCA DYREKTORA WYDZIAŁU EKOLOGII I ENERGETYKI

KIEROWNIK REFERATU POLITYKI EKOLOGICZNEJ

/-/ dokument podpisany elektronicznie

Otrzymują:

1. Domesta Sp. z o.o.
80-298 Gdańsk, ul. Budowlanych 68 B
2. Strony przez obwieszczenie
2. a/a

Do wiadomości:

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