



Gdańsk, 15 maja 2025 r.

WEiE-I.6220.II.26D.2024.AS-MJ

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 z późn. zm.), a także § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b oraz pkt 58 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 Pani Iwony Jabłońskiej – Cichon działającej z upoważnienia C-Futura Sp. z o.o. z dnia 30 marca 2024 r. (wpływ 02.04.2024 r., wpływ uzupełnień: 23.04.2024 r., 02.09.2024 r., 27.11.2024 r.) w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla inwestycji pn.:

„Zespół niskointensywnej zabudowy wielorodzinnej - małe domy mieszkalne w Gdańsku, ul. Bysewska, działka nr 157, obręb Kokoszki wraz z infrastrukturą osiedlową i techniczną”

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) Rozpoczęcie prac ziemnych przeprowadzić poza okresem gniazdowania większości gatunków ptaków (tj. poza okresem od 1 marca do 31 sierpnia); w przypadku zaistnienia potrzeby dokonania prac w ww. okresie, możliwe będzie ich wykonanie jedynie w przypadku potwierdzenia przez osobę posiadającą wiedzę i kompetencje z zakresu ornitologii, że przedmiotowy teren nie jest wykorzystywany przez chronione gatunki ptaków jako miejsce gniazdowania, co należy potwierdzić wpisem do protokołu z nadzoru przyrodniczego.**
 - d) Podczas prowadzenia wykopów zabezpieczyć plac robót płotkiem z siatki herpetologicznej przed przedostaniem się do wykopów małych zwierząt; każdorazowo przed przystąpieniem do dalszych prac przeprowadzać kontrolę wykopów; uwięzione zwierzęta niezwłocznie przenieść poza teren**



objęty pracami, na właściwe dla nich siedliska; przenoszenie prowadzić pod nadzorem przyrodnika oraz przy użyciu rękawiczek ochronnych; używany do tego sprzęt dezynfekować; wyniki nadzoru potwierdzić wpisem do protokołu z nadzoru przyrodniczego.

- e) Drzewa rosnące w sąsiedztwie planowanych prac, przeznaczone do adaptacji, zabezpieczyć przed ewentualnym uszkodzeniem poprzez odeskowanie (bez uszkodzenia kory) lub owinięcie matami.
- f) 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.
- 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) Place składowe i bazy sprzętowe niezbędne przy realizacji inwestycji lokalizować w oddaleniu od zabudowań mieszkalnych.
- i) Materiały budowlane dostarczać partiami, których wielkość jest niezbędna do prowadzenia robót budowlanych, w miarę możliwości unikać długotrwałego magazynowania materiałów.
- j) 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.
- k) Zastosować szczelne nawierzchnie komunikacyjne, zapobiegające przenikaniu zanieczyszczeń do gruntu.
- l) Prowadzić prace budowlane z zachowaniem ostrożności, w celu zapobiegania przedostawaniu się zanieczyszczeń do wód podziemnych, powierzchniowych i gleby.
- m) Unikać pozostawiania niezasypanych wykopów, które mogłyby stać się tymczasowymi zbiornikami retencyjnymi spływających wód opadowych.
- n) 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.
- o) 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.
- p) Wykorzystywać nowoczesny, sprawny technicznie sprzęt, w celu minimalizacji ryzyka zaistnienia awarii i potencjalnego przedostania się do środowiska jakichkolwiek zanieczyszczeń.
- q) 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.

- r) Prowadzić roboty przy pomocy odpowiednio przeszkolonych i zapoznanych z zagrożeniami pracowników, przy użyciu odpowiedniego sprzętu i urządzeń dobrej jakości, prawidłowo eksploatowanych i konserwowanych.
- s) Naprawy sprzętu budowlanego nie mogą być wykonywane na terenie budowy.
- 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 zadaszeniem, usytuowane na utwardzonym terenie, uszczelnionym, uniemożliwiającym ewentualne zanieczyszczenie środowiska gruntowo-wodnego.
- u) Zaplecze budowy wyposażać w przenośne sanitariaty, regularnie opróżniane przez uprawniony podmiot.
- 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 zamykać 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 wykorzystywać gatunki roślin rodzimych geograficznie i siedliskowo, w tym pyłkodajnych i nektarodajnych.

Warunki dotyczące ochrony środowiska konieczne do uwzględnienia w projekcie budowlanym:

- a) 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),
- b) Zaprojektować urządzenia zewnętrzne systemu wentylacyjnego o niskiej mocy akustycznej oraz przewidzieć ich wyciszenie m.in. poprzez stosowanie obudów, tłumików akustycznych.

UZASADNIENIE

Pismem z dnia 30 marca 2024 r. (wpływ 02.04.2024 r.) Pani Iwona Jabłońska-Cichon działając z upoważnienia C-Futura Sp. z o.o. wystąpiła z wnioskiem o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla inwestycji pn.: „Zespół niskointensywnej zabudowy wielorodzinnej - małe domy mieszkalne w Gdańsku, ul. Bysewska, działka nr 157, obręb Kokoszki wraz z infrastrukturą osiedlową i techniczną”.

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.26p1.2024.AS z dnia 8 kwietnia 2024 r. wezwał do uzupełnienia wniosku. Uzupełnienie wpłynęło w dniu 23 kwietnia 2024 r. Po zapoznaniu się z wniesionym



uzupełnieniem tut. organ pismem nr WŚ-I.6220.II.26p3.2024.AS z dnia 22 maja 2024 r. ponownie wezwał do uzupełnienia wniosku. Na wniosek Pani Iwony Jabłońskiej-Cichon z dnia 18 lipca 2024 r. tut. organ przedłużył termin wniesienia uzupełnień do dnia 30 września 2024 r. Uzupełnienie wpłynęło w dniu 2 września 2024 r. Tut. organ stwierdził, że przedłożona dokumentacja wymaga dalszego uzupełnienia. Z uwagi na powyższe, tut. organ pismem nr WEiE-I.6220.II.26p5.2024.AS z dnia 16 września 2024 r. ponownie wezwał do wniesienia uzupełnień. Na wniosek Pani Iwony Jabłońskiej-Cichon z dnia 28 października 2024 r. tut. organ przedłużył termin wniesienia uzupełnień do dnia 31 grudnia 2024 r. Uzupełnienie wpłynęło w dniu 27 listopada 2024 r.

Tut. organ obwieszczeniem z dnia 19 grudnia 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 zostało zamieszczone na tablicy ogłoszeń i BIP urzędu, tablicy ogłoszeń UG Żukowo oraz w pobliżu miejsca realizacji przedsięwzięcia).

W odpowiedzi na powyższe, w dniu 30 grudnia 2024 r. Pani A. S oraz Pani M.D. wniosły o udostępnienie dokumentacji w sprawie przedmiotowej inwestycji.

W dniu 30 grudnia 2024 r. tut. organ przesłał ww. osobom wnioskowaną dokumentację w sprawie.

W związku z powiadomieniem stron poprzez obwieszczenie o możliwości zapoznania się i wypowiedzenia, co do zebranych dowodów i materiałów, do tut. organu w dniach od 7 stycznia 2025 r. do 3 lutego 2025 r. wpłynęły pisma (e-maile) od Stron postępowania. Wiadomości (e-maile) zawierały kopie pisma z dnia 3 stycznia 2025 r. podpisane łącznie przez 24 osoby. Ww. pismo dotyczyło stanowiska stron w sprawie o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla inwestycji pn.: „Zespół niskointensywnej zabudowy wielorodzinnej - małe domy mieszkalne w Gdańsku, ul. Bysewska, działka nr 157, obręb Kokoszki wraz z infrastrukturą osiedlową i techniczną”

W ww. piśmie Strony wniosły 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 nieprzekraczającym 9 m wysokości, nachylenia dachów od 30 do 40 stopni, nieprzekroczenia 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, zniszczenia nawierzchni ul. Bysewskiej w trakcie realizacji inwestycji, zapewnienia przez Inwestora dojazdu alternatywnego do planowanego osiedla, która nie obciąża ul. Bysewskiej;
- „zabetonowania” ponad 75% 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;

- „zaburzenia w dostępie i jakości wody pitnej”;
- obniżenia wartości nieruchomości oraz jakości życia właścicieli domów jednorodzinnych położonych przy ul. Czaplewskiej.

Ponadto Strony w przedmiotowym piśmie wniosły m.in:

- o pełen raport oddziaływania na środowisko mając na względzie gęstość i wysokość planowanej przez wnioskodawcę zabudowy oraz infrastruktury towarzyszącej inwestycji w odniesieniu do pobliskiego sąsiedztwa terenów szczególnie cennych przyrodniczo, jak i pobliskiej zabudowy mieszkaniowej;
- aby planowana inwestycja obejmowała tylko domy jednorodzinne z poddaszem użytkowym, ze spadzistym dachem oraz powierzchnią zabudowy obejmującą maksymalnie 20% całej działki,
- o zmniejszenie planowanej liczby mieszkań;
- o obniżenie wysokości budynków do 9 m, tak jak w najbliższym sąsiedztwie;
- o rozbudowę ul. Bysewskiej od ul. Kartuskiej i ul. Budowlanych do nowej inwestycji, do parametrów umożliwiających płynny przejazd wszystkich mieszkańców, nie tylko planowanego osiedla;
- o zapewnienia przez Inwestora dojazdu alternatywnego do planowanego osiedla, która nie obciąży ul. Bysewskiej.

Tut. organ pismem nr WŚ-I.6220.II.26p9.2024.MJ z dnia 10 stycznia 2025 r. przekazał Inwestorowi kopię ww. pisma z prośbą o ustosunkowanie się do wniesionych uwag. W dniu 4 lutego 2025 r. do tut. organu wpłynęła odpowiedź wnioskodawcy, zawierająca wyjaśnienia kwestii podniesionych w ww. piśmie.

Na wniesione uwagi Inwestor złożył odpowiedź o następującej treści:

- „Decyzję o warunkach zabudowy wydaje Prezydent Miasta po złożeniu wniosku o wydanie takich warunków, każda sprawa jest odrębną procedurą.”
- „Aby zapewnić bezpieczną komunikację ulicą Bysewska wraz ze skrzyżowaniami zostanie ona przebudowana na podstawie umowy drogowej podpisanej z UM Gdańsk, przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę i po przeanalizowaniu ruchu na podstawie analizy drogowej wykonanej przed podpisaniem umowy drogowej. Droga zostanie dostosowana zarówno dla ruchu pojazdów osobowych jak i ciężarowych. Ulica Bysewska jest zwykłą drogą publiczną.”
- „Ilość parkingów przypadająca na 1 mieszkanie zostanie również określona w warunkach uzyskanych z UM Gdańsk przed podpisaniem umowy drogowej. Na potrzeby koncepcji przyjęto 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie.”
- „O charakterze rodzaju zabudowy będzie decydował ostatecznie Prezydent Miasta. Każdy właściciel terenu ma prawo zagospodarować teren zgodnie z przepisami. Jak widać ze stanu rzeczywistego w sąsiedztwie znajduje się zarówno zabudowa



mieszkaniowa jednorodzinna jak i zabudowa przemysłowa - wielogabarytowe hale przemysłowe."

- *„Nie ma takiej możliwości, aby zabudowa zgodna z koncepcją do wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wpływała negatywnie istniejąca zabudowę jednorodzinną oraz na stan warunków gruntowo-wodnych. Sąsiednie budynki również posiadają podpiwniczenia."*
- *„Projektowana zabudowa oddziaływać będzie na inwestycję w sposób podobny jak istniejąca budowa. Ulica Bysewska jest drogą publiczną, po której może poruszać się każdy użytkownik, nie jest objęta ograniczeniami"*

Tut. organ pismem nr WEiE-I.6220.II.26p13.2024.AS-MJ z dnia 19 lutego 2025 r., przekazał Stronom postępowania kopie odpowiedzi Wnioskodawcy zawierające wyjaśnienia kwestii podniesionych w piśmie Stron z dnia 3 stycznia 2025 r. W dniach od 5 marca 2025r. do dnia 7 marca 2025 r. do tut. organu wpłynęły kolejne zbiorowe pisma Stron postępowania z uwagami do planowanej inwestycji.

W przedmiotowym piśmie Strony postępowania stwierdziły, że inwestor nie odpowiedział w wyczerpujący sposób na prośby i pytania i tym samym nie uspokoił ich obaw, co do skutków planowanej inwestycji. Strony ponownie wniosły o pełny raport o oddziaływaniu inwestycji na środowisko z uwagi na obawy dotyczące: pogorszenia jakości wód w studniach, zalewania wodą deszczową ul. Bysewskiej oraz działek prywatnych w związku z „zabetonowaniem” 75% powierzchni działki nr 175, zwiększenia hałasu w związku z planowaną inwestycją i jej techniczną infrastrukturą oraz zakorkowania ul. Bysewskiej w związku z pojawieniem się ogromnej ilości aut z planowanej inwestycji, w najbliższym sąsiedztwie. Wobec powyższego, mieszkańcy okolicznych działek będący Stronami w postępowaniu ponownie wyrazili swój niepokój i wyraźnie sprzeciwili się budowie tak ogromnej inwestycji przy ul Bysewskiej w Gdańsku na terenie działki nr 157 obręb 35.

Tut. organ pismem nr WŚ-I.6220.II.26p15.2024.MJ z dnia 14 marca 2025 r. przekazał Inwestorowi kopie ww. pisma z prośbą o merytoryczne ustosunkowanie się do wniesionych uwag. W dniu 3 kwietnia 2025 r. do tut. organu wpłynęła odpowiedź wnioskodawcy, zawierająca wyjaśnienia kwestii podniesionych w ww. piśmie.

Na wniesione uwagi Inwestor złożył odpowiedź, w której ustosunkował się do parametrów zabudowy działki nr 175 oraz zabetonowania 75% jej powierzchni informując, m.in. że:

- *„Planowana powierzchnia projektowanej zabudowy wyniesie max. 23 973,48 m², dodatkowo zakłada się wykonanie dróg wewnętrznych o powierzchni max. do 10 756,43 m², chodników o powierzchni max., do 13 150,25 m², wjazdów (pieszo-jezdných) max. do 15 897,6 m², miejsc postojowych naziemnych max. do 1 887,91 m² jak również zieleni urządzonej, w tym powierzchnię rekreacyjną (place zabaw) o powierzchni max. do 36*



113,54 m². Powierzchnia biologicznie czynna wyniesie ok. 36 % powierzchni działki inwestycyjnej. Stąd procent zabudowy to ok. 64 %, a nie 75 % jak wskazano w pismach stron postępowania z dnia 3 stycznia 2025 r. i 5 marca 2025 r.”

- „Na potrzeby realizacji niniejszej inwestycji wykonana została analiza ruchu drogowego (autor: inż. Kamil Kupc, lipiec 2024 r. POLDUKT), stanowiąca Załącznik 6 aneksu do Karty informacyjnej przedsięwzięcia z dnia 30.08.2024 r.”, „Zgodnie z wnioskami przeprowadzonej analizy drogowej stwierdza się, że projektowana inwestycja nie pogorszy warunków ruchu w przyległym układzie drogowym pomimo znaczącego wzrostu ruchu w przekroju ul. Bysewskiej. Ponownie zaznacza się, iż aby poprawić bezpieczeństwo ruchu drogowego przewiduje się przebudowę ulicy Bysewskiej wraz ze skrzyżowaniami na podstawie umowy drogowej przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę i po przeanalizowaniu ruchu na podstawie analizy drogowej wykonanej przed podpisaniem umowy drogowej.”, „(...) aby poprawić bezpieczeństwo ruchu drogowego przewiduje się przebudowę ulicy Bysewskiej wraz ze skrzyżowaniami. Droga zostanie dostosowana zarówno dla ruchu pojazdów osobowych jak i ciężarowych, jednocześnie usprawniając ruch drogowy.”
- „W przedłożonej Karcie informacyjnej przedsięwzięcia oraz w aneksach do karty, zawarto szczegółowe analizy dotyczące oceny wpływu inwestycji na środowisko, w tym opinię geotechniczną, analizę emisji hałasu i emisji zanieczyszczeń do powietrza.”, przedstawiając opis zawarty w ww. dokumentach oraz wnioski.
- „Zgodnie z opinią geotechniczną (autor opracowania: Mateusz Targosz, marzec 2023 r.) na terenie inwestycyjnym stwierdzono występowanie prostych warunków gruntowo-wodnych, co potwierdzają również otwory badawcze archiwalne.”
„W związku z powyższym nie należy się spodziewać zwierciadła wody gruntowej w poziomie posadowienia obiektów budowlanych, a co za tym idzie nie zajdzie potrzeba odwadniania wykopów budowlanych, tym samym nie dojdzie do naruszenia stosunków wodnych, ani powstania lejów depresyjnych itp.”,
„Posadowienie obiektów nie będzie ingerowało w warstwę wodonośną (fundamenty zlokalizowane powyżej zwierciadła wód podziemnych), pozostając bez wpływu na ich zasób i jakość.”, „wody opadowe i roztopowe zagospodarowywane będą w całości na terenie inwestycyjnym poprzez projektowane ogrody deszczowe”, „ścieki bytowe odprowadzane będą do lokalnej sieci kanalizacji sanitarnej, nie przewiduje się powstawania ścieków technologicznych/przemysłowych”, „woda na cele bytowe dostarczana będzie z miejskiej sieci wodociągowej.”, „(...) planowana inwestycja nie wpłynie negatywnie na środowisko gruntowo-wodne. Inwestycja nie spowoduje zubożenia zasobów wodnych wód gruntowych występujących na gruntach sąsiednich oraz nie ograniczy dostępu do wody pitnej ujmowanej z okolicznych studni.”
- „Przeprowadzone obliczenia i analiza akustyczna wykazały, że planowana inwestycja nie będzie powodowała ponadnormatywnego oddziaływania hałasu na najbliższe tereny chronione akustycznie”
- „W celu określenia oddziaływania przedmiotowej inwestycji na stan powietrza wykonana została komputerowa symulacja modelowania poziomów stężeń substancji. Obliczenia stężeń maksymalnych i warunków ich postępowania, stężeń



średniorocznych, a także obliczenia stężeń 60-minutowych zostały wykonane zgodnie z referencyjną metodyką modelowania poziomów substancji w powietrzu określoną w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 26.01.2010 r. w sprawie wartości odniesienia dla niektórych substancji w powietrzu za pomocą programu komputerowego Operat FB zatwierdzony przez Instytut Ochrony Środowiska w Warszawie pismem znak BA/147/96.”, „Wykonane obliczenia wykazały, że dla przedmiotowej inwestycji stężenia maksymalne dla wszystkich analizowanych substancji nie przekraczają maksymalnych stężeń dopuszczalnych jak i maksymalnych częstości przekroczeń, zgodnie z załącznikiem nr 1 do Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 26 stycznia 2010 r. w sprawie wartości odniesienia dla niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. Nr 16, poz. 87).”

„Podsumowując, dokonana ocena wpływu inwestycji na środowisko poparta jest szeregiem opracowań branżowych. Zgodnie z przedstawionymi obliczeniami i analizami, inwestycja nie będzie wykazywać znaczącego oddziaływania na żadne komponenty środowiska, w tym klimat akustyczny i jakość powietrza w rejonie inwestycji. Nie zachodzi obawa, że przedsięwzięcie będzie w negatywny sposób oddziaływać na środowisko przyrodnicze oraz zdrowie ludzkie.”

- „ (...) planowana inwestycja nie spowoduje: - pogorszenia jakości wody w okolicznych ujęciach wód podziemnych, - zalewania wodą opadową i roztopową ulicy Bysewskiej, ani działek prywatnych przylegających do inwestycji, - ponadnormatywnego oddziaływania hałasu na najbliższe tereny chronione akustycznie, - pogorszenia warunków ruchu w przyległym układzie drogowym. Jednocześnie wskazuję, że ww. wnioski poparte zostały szczegółowymi analizami branżowymi udowodniającymi brak wpływu inwestycji na ww. aspekty. W tym miejscu należy również ponownie podkreślić, że skala przedsięwzięcia odpowiada powierzchni nieruchomości i każda racjonalna próba zagospodarowania działki nr 157, obręb Kokoszki, przez Inwestora związana będzie z koniecznością wykorzystania dostępnych dróg dojazdowych czy też zmianą dotychczasowego zagospodarowania terenu.”*

Tut. organ pismem nr WEiE-I.6220.II.26p16.2024.AS-MJ z dnia 8 kwietnia 2025 r., przekazał Stronom postępowania kopię odpowiedzi Wnioskodawcy zawierającą wyjaśnienia kwestii podniesionych w piśmie Stron z dnia 5 marca 2025 r.

Zgodnie z przedłożoną kartą informacyjną, przedmiotowa inwestycja polegać będzie na budowie max. 96 budynków mieszkalnych wielorodzinnych (do 5 mieszkań w każdym budynku), wraz z układem obsługi komunikacyjnej (drogi wewnętrzne, chodniki, garaże, parkingi) oraz małą architekturą i zielenią w Gdańsku przy ul. Bysewskiej, na terenie działki nr 157 obręb Kokoszki. Powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku wyniesie ok. 217 m². Inwestor planuje realizację inwestycji w czterech etapach - każdy po ok. 25 domów. Wraz z realizacją każdego etapu sukcesywnie wykonywana będzie infrastruktura towarzysząca (drogi, chodniki, parkingi, mała architektura, zielen, sieci, przyłącza).



Całkowita powierzchnia terenu ulegająca przekształceniu w ramach przedsięwzięcia wyniesie 86 862 m² w tym:

- powierzchnia zabudowy max. do 23 973,48 m²,
- powierzchnia dróg wewnętrznych max. do 10 756,43 m²,
- powierzchnia chodników max. do 13 150,25 m²,
- powierzchnia wjazdów (pieszo-jezdne) max. do 15 897,6 m²,
- powierzchnia zieleni urządzonej max. do 36 113,54 m²,
- powierzchnia garaży podziemnych max. do 20 597,81 m²,
- powierzchnia miejsc postojowych naziemnych max. do 1 887,91 m².

Na terenie inwestycji zaplanowano miejsca postojowe dla maksymalnie 650 samochodów.

Fundamenty pod planowane budynki mieszkalne wykonane zostaną na głębokości wynoszącej maksymalnie do 4 m p.p.t. Projekt zakłada wykonanie trzech kondygnacji nadziemnych (parter, 1 piętro, 2 piętro - poddasze). Przedmiotowa inwestycja zakłada wykonanie podpiwniczenia w postaci jednej kondygnacji podziemnej. Poziom posadowienia kondygnacji podziemnej wyniesie ok. 3,5-4 m p.p.t. Projekt nie przewiduje hal garażowych a jedynie garaże indywidualne. W toku wykonywania robót budowlanych wykonywane będą prace przygotowawcze, roboty budowlane oraz roboty porządkowe.

Główne roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków obejmują:

- przygotowanie podłoża gruntowego pod fundamenty oraz zabezpieczeniem skarp wykopów przed osuwaniem,
- montaż przewodów wod.-kan. i innych na poziomie fundamentów,
- wykonanie fundamentów w postaci płyty fundamentowej,
- wykonanie ścian piwnic w konstrukcji żelbetowej monolitycznej,
- wykonanie stropu nad garażem/piwnicą,
- wykonanie izolacji cieplnych i przeciwwilgociowych,
- zasypanie ścian piwnic z zagęszczeniem gruntu,
- wykonanie ścian, nadproży, stropów i schodów kondygnacji nadziemnych,
- montaż konstrukcji drewnianej dachu wraz z pokryciem,
- roboty wewnętrzne wykończeniowe: instalacje, tynki, podłogi,
- roboty zewnętrzne wykończeniowe, stolarka okienna, izolacje i tynki zewnętrzne, instalacje zewnętrzne itp.,
- ułożenie niezbędnych sieci, przyłączy i instalacji (sieci i przyłącza realizowane będą w ramach odrębnego postępowania) itp.,
- roboty niwelacyjne wokół budynków,
- roboty związane z docelowym zagospodarowaniem terenu tj. dojazdy, parkingi, oświetlenie terenu, ogrodzenie, obsianie trawą itp.

Do ogrzania budynków służyć będą pompy ciepła, które zasilane będą gazem ziemnym. Przewiduje się zastosowanie 1 szt. pompy ciepła na 1 projektowany budynek



(tj. 96 szt. pomp ciepła na całą inwestycję, które zainstalowane zostaną wewnątrz – w podpiwniczeniu każdego z budynków). Palniki gazowe do pomp ciepła będą pracować przez cały rok, zatem ogrzewanie projektowanych budynków i zaopatrzenie w c.w.u. zapewnią pompy ciepła zasilane gazem ziemnym. Na potrzeby dostarczenia energii elektrycznej do projektowanych budynków przewiduje się wpięcie do pobliskiej sieci elektroenergetycznej na warunkach gestora sieci. Woda na cele bytowe będzie dostarczana z miejskiej sieci wodociągowej poprzez przyłącze wodociągowe wprowadzone do pomieszczenia, po uzgodnieniu i na warunkach gestora medium. Ścieki sanitarne będą odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacji. Ze względu na brak istniejącej sieci kanalizacji deszczowej, wody opadowe i roztopowe z terenu planowanej inwestycji przewiduje się odprowadzać do ośmiu mokrych, szczelnych ogrodów deszczowych o łącznej powierzchni 11 470 m² i retencji 6 882 m³.

Łączna długość dojazdów wyniesie ok. 1585 m. Projektuje się jedynie dojścia i dojazdy wynikające z § 14 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r., poz. 1225, ze zm.). Inwestor nie projektuje dróg w rozumieniu ww. przepisów, gdyż dojazdy te nie mają wyznaczonego pasa drogowego.

Infrastruktura techniczna (sieci i przyłącza) stanowi przedmiot odrębnego postępowania.

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 grudnia 2024 r. nr WEiE-I.6220.II.26R.2024.MJ 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 ZZ), o opinie co do konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

WP ZZ pismem z dnia 7 stycznia 2025 r. nr GG.ZZŚ.4901.514.1.2024.KK wezwał tut. organ do złożenia wyjaśnień i uzupełnień przedłożonej karty informacyjnej przedsięwzięcia i doprecyzowania informacji zawartych w ww. wezwaniu. Tut. organ pismem nr WEiE-I.6220.II.26p10.2024.MJ z dnia 14 stycznia 2025 r. wezwał Wnioskodawcę do złożenia uzupełnień/wyjaśnień. Uzupełnienie wpłynęło w dniu 4 lutego 2025 r.. Mając powyższe na uwadze, tut. organ pismem nr WEiE-I.6220.II.26p12.2024.AS-MJ z dnia 11 lutego 2025 r. przekazał wniesione uzupełnienie do RDOŚ, PPIS i WP ZZ.

RDOŚ pismem nr RDOŚ-Gd-WOO.4220.815.2024.DN.1 z dnia 14 stycznia 2025 r. wezwał tut. organ do uzupełnienia złożonej dokumentacji. Tut. organ pismem nr WEiE-I.6220.II.26p11.2024.AS-MJ z dnia 22 stycznia 2025 r. wezwał Wnioskodawcę do złożenia



uzupełnień. Uzupełnienie wpłynęło w dniu 13 lutego 2025 r. Mając powyższe na uwadze, tut. organ pismem nr WEiE-I.6220.II.26p14.2024.AS-MJ z dnia 17 lutego 2025 r. przekazał wniesione uzupełnienie do RDOŚ, PPIS i WP ZZ.

WP ZZ pismem z dnia 21 lutego 2025 r. nr GD.ZZŚ.4901.514.2.2024.KK nie stwierdziły potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na środowisko oraz wskazały na konieczność określenia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach warunków dotyczących ochrony środowiska, na etapie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia. Ww. warunki zostały uwzględnione w niniejszej decyzji.

Po zapoznaniu się z uzupełnieniem Wnioskodawcy, w zakresie określonym wezwaniem RDOŚ w Gdańsku, WP ZZ w piśmie nr GD.ZZŚ.4901.514.3.2024.KK z dnia 3 marca 2025 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.4901.514.2.2024.KK z dnia 21 lutego 2025 r.

PPIS w opinii nr SZNS.9022.4.44.2024.KM.1 z dnia 6 marca 2025 r. wyraził stanowisko, że dla wnioskowanego przedsięwzięcia nie zachodzi potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

RDOŚ postanowieniem nr RDOŚ-Gd-WOO.4220.815.2024.DN.2 z dnia 14 marca 2025 r. wyraził opinię o braku potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko oraz wskazał na konieczność określenia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach warunków dotyczących ochrony środowiska, na etapie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia. Ww. warunki zostały uwzględnione w niniejszej decyzji.

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 z uzupełnieniami, ustalono co następuje:

- Planowane przedsięwzięcie polegające na budowie zespołu niskointensywnej zabudowy wielorodzinnej – małe domy mieszkalne w Gdańsku wraz z infrastrukturą osiedlową i techniczną 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 oraz § 3 ust. 1 pkt 58 lit. b) - „garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, o których mowa w pkt 52, 54, 55-57 i 59, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 1,0 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a)” 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 sąsiaduje: od strony północno-wschodniej z ul. Bysewską, następnie magazynem firmy PAWBUD, od strony południowo-wschodniej z linią kolejową, a następnie nieużytkami, zabudową mieszkaniową i usługową, od strony południowo-zachodniej z terenami leśnymi, od strony północno-zachodniej z zabudową jednorodzinną, usługową i produkcyjną, a także nieużytkami i zadrzewieniem. Najbliżej położone względem obiektu tereny chronione akustycznie występują w kierunku północno-zachodnim i południowo-wschodnim od planowanej inwestycji. Tereny chronione w kierunku północno-zachodnim graniczą z działką obiektu będącego przedmiotem oceny. Tereny chronione w kierunku południowo-wschodnim położone są około 35 m od granicy projektowanej instalacji.
- Obecnie teren inwestycji stanowią grunty rolne – grunty orne klasy IVb i V.
- Na etapie opracowania koncepcji inwestycji analizowano możliwe warianty przedsięwzięcia w zakresie miejsc postojowych. Wariant realizacyjny zakłada budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z układem obsługi komunikacyjnej (drogi wewnętrzne, chodniki, garaże, parkingi naziemne) oraz małą architekturą i zielenią. Wariant alternatywny zakłada budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z układem obsługi komunikacyjnej (drogi wewnętrzne, chodniki, parkingi naziemne) oraz małą architekturą i zielenią. Wariant realizacyjny zakłada zwiększenie powierzchni przeznaczonej pod tereny zielone i rekreacyjne oraz zmniejszenie niezorganizowanych emisji zanieczyszczeń do powietrza oraz hałasu pochodzących z ruchu pojazdów po terenie inwestycji.
- 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 palników gazowych), 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 będzie emisja zorganizowana i niezorganizowana. 96 budynków mieszkalnych wielorodzinnych – do 5 mieszkań w każdym budynku, będzie wyposażone w absorpcyjną pompę ciepła (96 szt.) typu powietrze/woda zasilaną gazem. Nominalna moc grzewcza palnika wynosi 25,7 kW. Źródłem emisji niezorganizowanej będą przejazdy pojazdów osobowych i ciężarowych po terenie zespołu budynków. 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 na poszczególnych etapach budowy, i będzie zależał od przebiegu prac i udziału poszczególnych maszyn i urządzeń budowlanych. Prace prowadzone będą w porze dziennej. 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 (wentylatory bytowe umieszczone na dachach budynków (5szt./budynek po 61 dB) oraz wentylacje pomp ciepła (1 szt./budynek po 68 dB)). 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.
 - Wytworzone ścieki bytowe w trakcie eksploatacji inwestycji odprowadzane będą systemem miejskiej kanalizacji sanitarnej.
 - Na etapie realizacji oraz eksploatacji inwestycji nie będą generowane ścieki technologiczne/przemysłowe.
 - Ze względu na brak istniejącej sieci kanalizacji deszczowej, wody opadowe i roztopowe z dachów i chodników będą odprowadzane do ośmiu mokrych, szczelnych ogrodów deszczowych o łącznej powierzchni 11 470 m² i retencji 6 882 m³ natomiast wody opadowe i roztopowe z powierzchni dróg wewnętrznych, parkingów i zjazdów do garaży poprzez separatory ropopochodne odprowadzane



będą do ogrodów deszczowych. Wody opadowe i roztopowe przed odprowadzeniem do ogrodów deszczowych zostaną uprzednio oczyszczone poprzez zastosowanie separatorów ropopochodnych.

- Zgodnie z załączoną do Aneksu do KIP opinią geotechniczną (autor opracowania: Mateusz Targosz, marzec 2023 r.) ustalającą przydatność gruntów na potrzeby budownictwa, na terenie działki nr 157 obręb Kokoszki, stwierdzono występowanie prostych warunków gruntowo-wodnych, co potwierdzają otwory archiwalne. W celu określenia głębokości występowania zwierciadła wód gruntowych wykonano prace odwiertowe. Otwór wykonany został do głębokości 8,5 m p.p.t., w najniższym punkcie na analizowanej działce i nie nawiercono w nim wody gruntowej. Ze względu na panujące warunki gruntowo-wodne inwestor nie przewiduje konieczności odwodnienia wykopów budowlanych.
- Na etapie realizacji inwestycji powstawać będą odpady zaliczane głównie do odpadów innych niż niebezpieczne charakterystyczne dla prac budowlanych tj.: odpady opakowaniowe, odpady materiałów i elementów budowlanych oraz infrastruktury drogowej, odpady drewna, szkła, tworzyw sztucznych, odpady metali oraz odpady mas ziemnych. Niezanieczyszczone masy ziemne z terenu inwestycji będą w jak największym stopniu zagospodarowane w ramach prowadzonej budowy. Natomiast nadmiar ziemi (stanowiący odpad o kodzie 17 05 04) zostanie przekazany uprawnionym odbiorcom. Wytwórca odpadów jest obowiązany do stosowania takich sposobów lub form usług oraz surowców i materiałów, które zapobiegają powstawaniu odpadów lub pozwalają na utrzymanie ich ilości na najniższym poziomie, a także ograniczają ich negatywne oddziaływanie na środowisko lub zagrożenie zdrowia i/lub życia ludzi. Na placu budowy zostanie wydzielone, miejsce do czasowego magazynowania wytworzonych odpadów. Wytworzone odpady będą gromadzone selektywnie w oznakowanych kontenerach, odpady niebezpieczne będą gromadzone w atestowanych pojemnikach. Wytworzone odpady zostaną przekazane uprawnionym firmom do dalszego zagospodarowania.
- Na etapie eksploatacji inwestycji, powstawać będą głównie odpady niezaliczane do odpadów niebezpiecznych tj.: odpady opakowaniowe, odpady zużytych urządzeń elektrycznych i elektronicznych, zużyte baterie i akumulatory oraz odpady komunalne. Wytwarzane odpady będą odbierane przez wyspecjalizowane firmy. Wszystkie rodzaje odpadów będą gromadzone w wyznaczonych miejscach na terenie inwestycji w sposób selektywny, nie zagrażając środowisku oraz nie powodując uciążliwości dla osób trzecich, do czasu zebrania uzasadnionej partii odpadów i przekazania jej firmie posiadającej stosowne zezwolenia w obrocie odpadami.
- Zgodnie z obliczeniami i analizami w zakresie oddziaływania skumulowanego, inwestycja nie będzie wykazywać znaczącego oddziaływania na żadne komponenty środowiska, w tym na klimat akustyczny i jakość powietrza w rejonie inwestycji. Nie zachodzi obawa, że przedsięwzięcie będzie w negatywny sposób oddziaływać na środowisko przyrodnicze oraz zdrowie ludzkie, jak również, że wystąpi oddziaływanie skumulowane z obecnymi i planowanymi obiektami.



- Proponowane przez Inwestora działania minimalizujące oddziaływanie przedsięwzięcia na środowisko na etapie realizacji, uwzględniają m.in.:
Organizacja placu budowy:

- sposób organizacji placu budowy będzie zapewniał obsługę komunikacyjną i pożarową; zostaną wyznaczone na czas budowy wewnętrzne drogi do obsługi kołowej, w tym bezkolizyjna,
- z pracami budowlanymi droga przeciwpożarowa,
- magazynowanie materiałów w wyznaczonym przez kierownika budowy miejscu na działce inwestycyjnej,
- magazynowanie odpadów w miejscach do tego wyznaczonych,
- zorganizowanie zaplecza socjalnego dla pracowników budowy,
- wyznaczenie miejsc parkowania pojazdów osobowych i ciężarowych,
- w miarę możliwości materiały będą regularnie dostarczane w celu uniknięcia długotrwałego składowania,
- dostosowanie ilości materiałów do aktualnych potrzeb budowlanych, unikanie składowania materiałów na terenie budowy.

Środowisko gruntowo-wodne:

- wyposażenie placu budowy w sorbenty, maty lub biopreparaty neutralizujące rozlewy olejowe,
- zaplecze budowy będzie monitorowane pod kątem wycieku płynów eksploatacyjnych do gruntu,
- użytkowanie tylko maszyn i sprzętu w dobrym stanie technicznym, z aktualnymi przeglądami,
- stosowanie materiałów bezpiecznych dla środowiska, posiadających odpowiednie atesty i certyfikaty,
- wyposażenie placu budowy w odpowiednie kontenery na odpady, surowce i materiały,
- podczas tankowania sprzętu używanego przy budowie wykorzystane zostaną maty absorbujące zapobiegające ewentualnym przeciekom substancji szkodliwych (oleje, płyny eksploatacyjne) do podłoża racjonalne gospodarowanie wodą w trakcie prac budowlanych,
- podczas prac montażowych ścieki bytowe odprowadzane będą do bezodpływowego zbiornika obsługiwanego przez koncesjonowaną firmę (rozwiązanie typu toi-toi lub podobne) – racjonalna gospodarka ściekowa podczas trwania prac budowlanych.

Gospodarowanie powierzchnią ziemi

- wykonanie tylko niezbędnych wykopów i niwelacji terenu,
- zdejmowanie i składowanie warstw oddzielnie, tak aby była możliwość wykorzystania ich przy niwelacji, zakopywaniu wykopów.

Stan aerosanitarny:

- prowadzenie prac porządkowych na terenie budowy na bieżąco,
- w celu ograniczenia pylenia, w okresach suchych, upalnych, przewiduje się okresowe zraszanie terenu,
- magazynowanie materiałów sypkich w miejscach osłoniętych przed wiatrem,



- materiały montażowe będą opakowane fabrycznie do czasu ich montażu,
- ograniczenie prędkość ruchu pojazdów po terenie budowy,
- stosowanie wyłącznie materiałów wysokiej jakości, nieuciążliwych dla środowiska i posiadających stosowne atesty i certyfikaty,
- w miarę możliwości materiały będą regularnie dostarczane w celu uniknięcia długotrwałego ich składowania,
- stosowanie pojazdów sprawnych technicznie w celu redukcji emisji spalin, w tym między innymi cząstek stałych,
- w związku z realizacją przedsięwzięcia wybrany zostanie podmiot dysponujący sprzętem o najniższych emisjach hałasu i spalin.

Gospodarka odpadami:

- oszczędne i racjonalne gospodarowanie surowcami i materiałami,
 - na placu budowy podstawiony będzie kontener na odpady budowlane i opakowania,
 - zbieranie odpadów w sposób selektywny,
 - przekazywanie odpadów tylko uprawnionym odbiorcom posiadającym decyzje w zakresie gospodarowania danym rodzajem odpadów,
 - możliwe jak najkrótsze magazynowanie odpadów na terenie budowy,
 - właściwa organizacja miejsc magazynowania odpadów – ochrona wód gruntowych przed odciekami.
- Proponowane przez Inwestora działania minimalizujące oddziaływanie przedsięwzięcia na środowisko na etapie eksploatacji, uwzględniają m.in.:

Ograniczenie emisji zanieczyszczeń do powietrza:

- budynki ogrzewane będą przy użyciu niskoemisyjnych źródeł ciepła przy wykorzystaniu gazu ziemnego,

Ograniczenie emisji hałasu:

- z uwagi na charakter przedsięwzięcia i fakt, że emisja hałasu w trakcie eksploatacji przedsięwzięcia nie przekroczy dopuszczalnego poziomu hałasu, nie ma potrzeby stosowania dodatkowych rozwiązań chroniących środowisko,

Gospodarka wodno-ściekowa:

- ścieki bytowe odprowadzane będą do lokalnej sieci kanalizacji sanitarnej.

Gospodarka odpadami:

- wytwarzane odpady będą odbierane przez wyspecjalizowane firmy. Wszystkie rodzaje odpadów będą gromadzone w wyznaczonych miejscach na terenie inwestycji w sposób selektywny, nie zagrażając środowisku oraz nie powodując uciążliwości dla osób trzecich, do czasu zebrania uzasadnionej partii odpadów i przekazania jej firmie posiadającej stosowne zezwolenia w obrocie odpadami.
- Działka inwestycyjna nr 157 obręb Kokoszki stanowi pole uprawne, jedynie niewielkie powierzchnie na jej obrzeżach zajmują nieużytki. U nieużytki zlokalizowane przy granicy południowo-wschodniej porastają krzewy żarnowca miotlastego *Sarothamnus scoparius*, młode samosiewy dębów szypułkowych *Quercus robur*, świerków pospolitych *Picea abies*, sosen zwyczajnych *Pinus sylvestris*, bzu czarnego



Sambucus nigra. Jednakże dominują tam trawy tj.: krwawnik pospolity *Achillea millefolium*, marchew zwyczajna *Daucus carota*, jastrzębiec kosmacz *Pilosella officinarum*, trzcinnik piaskowy *Calamagrostis epgejos*, nawłóć pospolita *Solidago virgaurea* i nawłóć kanadyjska *S. canadensis*. Na wąskim niezaoranym fragmencie wzdłuż lasu (południowo-zachodnia część działki) rosną głównie maliny zwyczajne *Rubus idaeus*, obserwowano również samosiewy ww. gatunków drzew i krzewów, a także leszczyny pospolitej *Corylus avellana*, wierzby iwy *Salix caprea*, brzozy brodawkowatej *Betula pendula*. Na miedzy przebiegającej wzdłuż północno-zachodniej granicy terenu inwestycyjnego zinwentaryzowano młode brzozy brodawkowate *Betula pendula*, topole osiki *Populus tremula*, żarnowce miotłaste *Sarothamnus scoparius*, sosny zwyczajne *Pinus sylvestris* i świerki pospolite *Picea abies*. Część świerków i brzoź zostało posadzonych w formie szpaleru. Spośród roślin zielnych stwierdzono gatunki takie jak: kupkówka pospolita *Dactylis glomerata*, wrotycz pospolity *Tanacetum vulgare*, marchew zwyczajna *Daucus carota*, krwawnik pospolity *Achillea millefolium*, przełącznik ożankowy *Veronica chamaedrys*, mniszek pospolity *Taraxacum officinale*, bylica pospolita *Artemisia vulgaris*, trzcinnik piaskowy *Calamagrostis epgejos*. Nieużytek w północnym narożniku działki jest częściowo utwardzony kruszywem, zdeponowano tam również kostkę brukową. Powierzchnię ziemi zajmują pospolite taksony ruderalne, w tym ostrożeń polny *Cirsium arvense* i lancetowaty *C. vulgaris*. Na korze niektórych drzew i krzewów stwierdzono stanowiska pospolitych gatunków porostów, tj. złotorostu ściennego *Xanthoria parietina*, obrostów *Physcia* spp., tarczownicy bruzdkowanej *Parmelia sulcata*, misecznik *Lecanora* spp.

- W trakcie realizacji inwestycji nie przewiduje się negatywnego wpływu przedsięwzięcia na przyrodę ożywioną, ponieważ obszar planowany pod inwestycję nie stanowi znaczącej wartości przyrodniczej. Na potrzeby planowanych prac przewiduje się zniszczenie płatu roślinności budowanej przez pospolicie występujące na nieużytkach gatunki synantropijne. Na wyznaczonym obszarze nie stwierdzono występowania grzybów, porostów i gatunków objętych ochroną gatunkową ani też siedlisk przyrodniczych, chronionych w ramach sieci Natura 2000.
- Na terenie pod planowaną inwestycję nie stwierdzono gniazd ptasich ani ptaków. W sąsiedztwie lasu (przy jej południowo-zachodniej granicy działki) zaobserwowano tropy dzików *Sus scrofa* i saren *Capreolus capreolus*. Na obszarze realizacji inwestycji nie występują chronione gatunki fauny. Obszar ten nie stanowi dogodnego siedliska do występowania dzikich gatunków zwierząt.
- W ramach realizacji przedsięwzięcia nie przewiduje się wycinki drzew ani krzewów.
- Planowane przedsięwzięcie zlokalizowane jest poza granicami obszarów Natura 2000. Najbliżej położony obszarami sieci Natura 2000 to położony:
 - ok. 7.8 km na północny wschód Bunkier w Oliwie PLH220055,
 - ok. 8.6 km na południe Dolina Reknicy PLH220008,
 - ok. 9.7 km na południowy zachód Jar Rzeki Raduni PLH220011.

Zgodnie z opinią RDOŚ, planowana inwestycja nie będzie negatywnie oddziaływać na ww. obszary Natura 2000. Z uwagi na usytuowanie przedsięwzięcia oraz jego



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

Inne najbliższe położone obszary objęte ochroną na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r., poz. 1478 ze zm.), to zlokalizowany:

- ok. 1,4 km na południowy wschód Otomiński Obszar Chronionego Krajobrazu,
- ok. 2,3 km na południowy wschód Użytek Ekologiczny „Torfowisko Smęgorzyńskie”,
- ok. 2,7 km na południowy wschód Użytek Ekologiczny „Łozy w Kiełpinie”,
- ok. 2,8 km na południowy zachód Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Raduni,
- ok. 3,6 km na północny wschód Trójmiejski Park Krajobrazowy,
- ok. 3,6 km na wschód Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy „Dolina Potoków Strzyża i Jasień”,
- ok. 3,6 km na wschód Rezerwat „Dolina Strzyży”,
- ok. 3,7 km na północny wschód Użytek Ekologiczny „Źródłiska Potoku Oliwskiego”,
- ok. 5,3 km na północny wschód Rezerwat „Wąwóz Huzarów”.

Przedmiotowe przedsięwzięcie zlokalizowane jest poza korytarzami ekologicznymi. Najbliższe planowanej inwestycji położony jest korytarz ekologiczny Lasy Powiśla KPn-16A oddalony o ok. 8,5 km na południe. Przewiduje się, że z uwagi na skalę inwestycji oraz jej usytuowanie nie spowoduje ona zagrożenia dla ciągłości oraz funkcjonowania ww. korytarza ekologicznego.

W ocenie RDOŚ realizacja inwestycji w sposób przedstawiony w Karcie Informacyjnej Przedsięwzięcia nie narusza przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

Jak wynika z postanowienia RDOŚ, ww. organ po dokonaniu analizy powyższych uwarunkowań, w tym miejsca usytuowania przedsięwzięcia, a także jego możliwego oddziaływania na środowisko wyraził opinię, że nie będzie konieczne przeprowadzenie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. Stwierdzając brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia ww. organ uwzględnił skalę przedsięwzięcia,



wielkość zajmowanego terenu oraz ich wzajemnych proporcji, a także rodzaj i skalę możliwego oddziaływania inwestycji.

Jednocześnie RDOŚ zaznaczył, że na ewentualne zniszczenie siedlisk gatunków, okazów gatunków, gniazd gatunków ich płoszenie lub przenoszenie gatunków znajdujących się pod ochroną należy uzyskać zezwolenie w trybie art. 56 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

- 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:
 - zlewnia 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. JCWPd charakteryzuje się dobrym stanem (stan ilościowy dobry, stan chemiczny dobry). JCWPd jest monitorowana. Ocena ryzyka nieosiągnięcia celu środowiskowego – niezagrożona. 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 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 łągowych 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 2024 r. poz. 1087 ze zm.). 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 WP ZZ, 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, obszarów wybrzeży, obszarów mających znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne. 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 tego rejonu
- 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 przedsięwzięcia nie zalicza się do zakładów o zwiększonym ani dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Obiekty budowlane zostaną zaprojektowane i wykonane zgodnie z wymogami prawa budowlanego, uwzględniającymi m.in. wymagania w zakresie stabilności konstrukcji. Działania te powinny zabezpieczyć planowane przedsięwzięcie przed ryzykiem wystąpienia katastrofy budowlanej. Planowana inwestycja nie znajduje się na obszarze, który jest narażony na wystąpienie katastrofy naturalnej.
- Na terenie objętym wnioskiem nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 10 kpa tut. organ obwieszczeniem z dnia 8 kwietnia 2025 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).



W odpowiedzi na powyższe, Pan A. S w dniu 9 kwietnia 2025 r. oraz Pani A. T. w dniu 11 kwietnia 2025 r. wniósł/a o udostępnienie dokumentacji w sprawie przedmiotowej inwestycji.

W dniach 10 i 11 kwietnia 2025 r. tut. organ przesłał ww. stronom dokumentację zebraną w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowej inwestycji.

W dniach od 22 kwietnia 2025 r. do 23 kwietnia 2025 r. do tut. organu wpłynęły pisma z uwagami (e-maile) od Stron postępowania. Wiadomości (e-maile) zawierały kopie pisma z dnia 22 kwietnia 2025 r. podpisanego łącznie przez 23 osoby. Ww. pismo zawierało kolejne uwagi do przedmiotowej inwestycji oraz uwagi do udzielonych odpowiedzi inwestora z dnia 3 kwietnia 2025 r. Uwagi zawarte w ww. piśmie w większości dotyczyły zagadnień poruszanych już wcześniej przez Strony, na które wnioskodawca już udzielił odpowiedzi. Uwagi te dotyczyły: stwierdzenia nieprawdy zawartej w piśmie Pani Iwony Jabłońskiej – Cichon w sprawie spotkań pomiędzy inwestorem a osobami zainteresowanymi, warunków zabudowy, zabetonowania powierzchni większej niż 60% terenu, analizy ruchu drogowego wskazując na termin wykonania pomiarów. W związku z powyższym tut. organ uznał, że nie ma potrzeby przekazania ww. pisma inwestorowi.

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 uprawnień do ustalenia wskaźników intensywności zabudowy, wielkości (wysokości) zabudowy, liczby miejsc postojowych. 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 z późn. zm.), przez organ architektoniczny - tu: 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 *„Aby zapewnić bezpieczną komunikację ulicą Bysewska wraz ze skrzyżowaniami zostanie ona przebudowana na podstawie umowy drogowej podpisanej z UM Gdańsk, przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę i po przeanalizowaniu ruchu na podstawie analizy drogowej wykonanej przed*



podpisaniem umowy drogowej. Droga zostanie dostosowana zarówno dla ruchu pojazdów osobowych jak i ciężarowych. Ulica Bysewska jest zwykłą drogą publiczną."

- 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 prowadzący postępowanie o wydanie ww. decyzji występuje o opinie do organów współuczestniczących, 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 WP ZZ, 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. z 2023 r. poz. 300).
- Ze względu na brak istniejącej sieci kanalizacji deszczowej, wody opadowe i roztopowe z dachów i chodników będą odprowadzane do ośmiu mokrych, szczelnych ogrodów deszczowych o łącznej powierzchni 11 470 m² i retencji 6 882 m³ natomiast wody opadowe i roztopowe z powierzchni dróg wewnętrznych, parkingów i zjazdów do garaży poprzez separatory ropopochodne odprowadzane będą do ogrodów deszczowych. Wody opadowe i roztopowe przed odprowadzeniem do ogrodów deszczowych zostaną uprzednio oczyszczone poprzez zastosowanie separatorów ropopochodnych.
- 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 wystąpił 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 postanowieniu i opiniach wskazały a konieczność uwzględnienia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, warunków własnych dotyczących etapu realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia. Dla wnioskowanego przedsięwzięcia, zarówno tut. organ jak i organy opiniujące (RDOŚ, PPIS i WP ZZ) nie stwierdziły konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Jednakże, aby ograniczyć ewentualne uciążliwości dla środowiska i ludzi związane z realizacją inwestycji, tut. organ w niniejszej decyzji uwzględnił warunki realizacji i eksploatacji inwestycji określone w ww. opiniach 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.
- Planowane przedsięwzięcie należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obligatoryjne jest uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. W przypadku przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, do wniosku o wydanie ww. decyzji dołącza się m.in. kartę informacyjną przedsięwzięcia. Sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko jest obligatoryjne dla przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub w przypadku stwierdzenia konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. Obecnie nie występują ww. przesłanki.
 - W dniu 27 listopada 2024 r. Inwestor wniósł do tut. organu dokumentację pn.: „Emisja hałasu do środowiska Zespół niskointensywnej zabudowy wielorodzinnej - małe domy mieszkalne w Gdańsku, ul. Bysewska, dz. nr 157, ob. Kokoszki wraz z infrastrukturą osiedlową i techniczną” (autor opracowania: Wojciech Węglewski, listopad 2024 r.) oraz dokumentację pn. „Analiza emisji zanieczyszczeń do powietrza Zespół niskointensywnej zabudowy wielorodzinnej – małe domy mieszkalne w Gdańsku, ul. Bysewska, dz. Nr 157, ob. Kokoszki wraz z infrastrukturą osiedlową i techniczną (autor opracowania: Wojciech Węglewski, listopad 2024 r.), w dniu 2 września 2024 r. przedłożył do tut. organu Analizę ruchu drogowego pn.: „Opracowanie pomiarów ruchu w przekroju ul. Bysewskiej w Gdańsku wraz z określeniem ruchu generowanego przez projektowaną zabudowę mieszkalną wielorodzinną przy ul. Bysewskiej w Gdańsku” (autor opracowania: inż. Kamil Kupc lipiec 2024 r. . 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 rejonu inwestycji.
 - Wyniki ww. analizy ruchu drogowego wykazały, że po dodaniu ruchu generowanego przez inwestycję miarodajne natężenie ruchu w pobliżu projektowanej inwestycji w przekroju ul. Bysewskiej w najbardziej obciążonej godzinie szczytowej podczas szczytu porannego wynosi 478 E/h, natomiast w szczycie popołudniowym miarodajne natężenie ruchu z uwzględnieniem ruchu generowanego przez inwestycję wyniesie 405 E/h. Zgodnie z WR-D-31-1 w pkt. 9.2 – „Kryterium Sprawności Ruchu” dla skrzyżowania SB1 (skrzyżowanie bez sygnalizacji świetlnej, bez dodatkowych pasów ruchu) graniczna wartość sprawności skrzyżowania zawiera się w przedziale 900-1400 miarodajnego natężenia ruchu na godzinę (E/h), z czego im mniejsza wartość w przedziale tym lepsze warunki ruchu na skrzyżowaniu. Miarodajne natężenie ruchu znajdujące się pod wskazanym przedziale uważa się za spełniające kryterium sprawności ruchu i zapewniające warunki ruchu nie gorsze niż III PSR (poziom swobody ruchu). Obie wartości tj. 478



E/h (szczyt poranny) oraz 405 E/h (szczyt popołudniowy) zawierają się pod ww. przedział.

- Organ prowadzący postępowanie administracyjne w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, nie posiada informacji na temat „(...) *wewnętrznych spotkań pomiędzy inwestorem a osobami zainteresowanymi*”. Przedmiotowe spotkania nie były organizowane przez tut. organ, przedstawiciele tut. organu nie byli także uczestnikami przedmiotowych spotkań. Ewentualne, podjęte uzgodnienia pomiędzy inwestorem a osobami zainteresowanymi nie podlegają analizie organu prowadzącego postępowanie administracyjne o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

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 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 529/2024.

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.I.45 załącznika do ww. ustawy

Załączniki:

Nr 1 – Charakterystyka przedsięwzięcia

PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA
z up.

Anna Trzuskolas
DYREKTOR WYDZIAŁU EKOLOGII I ENERGETYKI
/-/ dokument podpisany elektronicznie

Otrzymują:

1. Pani Iwona Jabłońska-Cichon
80-175 Gdańsk, ul. Tadeusza Jasińskiego 43/3
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