



Gdańsk, 6 czerwca 2025 r.

WEiE-I.6220.II.15D.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. 2 pkt 2 w związku z § 3 ust. 1 pkt 58 lit. b), pkt 73, 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 Pani Agnieszki Świerczewskiej - Opłockiej działającej z upoważnienia Invest Komfort S.A Sp.K. z dnia 4 marca 2024 r. (wpływ 04.03.2024 r., wpływ uzupełnień 14.05.2024 r., 16.07.2024 r.) o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla inwestycji pn.:

„Rozbudowa zespołu zabudowy wielorodzinnej z usługami i niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Wałowej i Stępkarskiej w Gdańsku”

na działkach nr 218, 219, 220, 223/1, 223/2, 223/6, 223/8, 223/9, 223/12, 223/16, 228/1 obr. 081 oraz 323/9, 323/10, 323/11, 323/16, 323/17, 331/8, 333/1 obr. 090 oraz fragmentach działek nr 210/21, 223/17 obręb 081, 333/2, 336/6, 344/3 obręb 090

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 muszą zostać zorganizowane 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 i powstawania podtopień.
- n) 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 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) Konserwację i naprawę maszyn pracujących na placu budowy prowadzić poza jego granicami, na terenach specjalnie do tego przygotowanych - na uszczelnionym podłożu.
- r) Uzupełnianie 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 odbiorcy.
- 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 sanitariaty.
- v) W celu ograniczenia nieorganizowanej emisji pyłów w trakcie realizacji inwestycji:
- na placu budowy stosować środki minimalizujące pylenie np. zraszanie w warunkach niskiej wilgotności powietrza,
 - place magazynowania materiałów sypkich zmiatać na mokro, hałdy materiałów sypkich zraszać wodą oraz stosować plandeki ograniczające pylenie,
 - podczas transportu materiałów pylących 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 kolidujących z przedsięwzięciem prowadzić poza okresem od 1 marca do 15 października. Dopuszcza się prowadzenie prac w ww. okresie, po przeprowadzeniu oględzin, wykonanych przez specjalistę ornitologa, celem wyszukania gniazd



- zajętych przez ptaki, co należy potwierdzić wpisem w dokumentacji, np. wpisem do protokołu z nadzoru przyrodniczego.
- x) Prace budowlane prowadzić poza okresem lęgowym ptaków, tj. od 1 marca do 31 sierpnia. Dopuszczalne jest rozpoczęcie prac w ww. okresie, pod warunkiem przeprowadzenia wizji terenowej poprzedzającej te prace oraz po potwierdzeniu przez specjalistę ornitologa, że przedmiotowy teren nie jest wykorzystywany przez chronione gatunki ptaków jako miejsce gniazdowania, co należy potwierdzić wpisem w dokumentacji, np. wpisem do protokołu z nadzoru przyrodniczego.
- y) Przed rozpoczęciem robót, teren sprawdzić pod kątem obecności płazów; znalezione osobniki przenosić w bezpieczne miejsca pod nadzorem specjalisty herpetologa, co należy potwierdzić wpisem w dokumentacji, np. wpisem do protokołu z nadzoru przyrodniczego.
- z) Codziennie przed rozpoczęciem 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. Prace prowadzone pod nadzorem przyrodniczym należy potwierdzić wpisem w dokumentacji budowlanej.
- aa) Przed usunięciem kontenerów z placu budowy, zweryfikować stan ich zasiedlenia przez nietoperze. Ewentualnie znalezione osobniki przenieść w bezpieczne miejsce wskazane przez specjalistę chiropterologa, co należy potwierdzić wpisem w dokumentacji, np. wpisem do protokołu z nadzoru przyrodniczego. W przypadku stwierdzenia w kontenerach kolonii rozrodczej odczekać z usuwaniem kontenerów do czasu zakończenia rozrodu i opuszczenia kryjówek przez młode nietoperze.
- bb) Wszystkie drzewa i krzewy, znajdujące się w zasięgu oddziaływania inwestycji i przeznaczone do adaptacji, zabezpieczyć na czas prowadzenia robót przed:
- możliwością mechanicznego uszkodzenia, np. poprzez odeskowanie pni drzew, którego wysokość w zależności od pokroju drzewa powinna wynosić 1,5 - 2 m - na podkładzie z rur drenarskich lub mat słomianych pokrywających powierzchnię drzewa pod odeskowaniem. W przypadku występowania na drzewach plech chronionych gatunków porostów odeskowanie zastąpić siatkami okalającymi pień drzewa tak, aby nie uszkodzić stanowisk porostów; obłamane gałęzie na drzewach natychmiast przycinać i miejsca uszkodzone zabezpieczać środkami zapobiegającymi rozwojowi patogenów;
 - fizycznym uszkodzeniem krzewów, np. poprzez wyгородzenie obszaru występowania krzewów np. taśmą;



- przesuszeniem bryły korzeniowej, np. poprzez zastosowanie mat ograniczających transpirację oraz prowadzenie wykopów w ich sąsiedztwie krótkimi odcinkami, ograniczając czas otwarcia wykopów;
 - mechanicznym uszkodzeniem bryły korzeniowej, np. poprzez prowadzenie prac w bezpośrednim sąsiedztwie systemów korzeniowych drzew i krzewów w sposób ręczny, o ile pozwala na to technologia prac. Ewentualne przycinanie korzeni prowadzić prostopadle do ich osi, a miejsca przecięcia zabezpieczyć odpowiednimi środkami ochrony roślin; odkryte w wyniku prac korzenie zabezpieczyć przed wysychaniem i ewentualnym przemrożeniem poprzez wykorzystanie mat lub innych materiałów izolujących, a powstałe ewentualne uszkodzenia mechaniczne pni i korzeni zabezpieczyć preparatem grzybobójczym.
- cc) Nie magazynować materiału ziemnego i 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.
- dd) W zasięgu korony drzewa nie parkować maszyn i pojazdów.
- ee) Zaplecze budowy, bazę materiałowo sprzętową, miejsce gromadzenia odpadów zlokalizować w miejscu uwzględniającym ochronę zadrzewień i zakrzewień.
- ff) Do nasadzeń wykorzystać gatunki roślin rodzimych geograficznie i siedliskowo, w tym pyłko- i nektarodajnych.
- gg) Utworzyć alternatywne miejsca lęgowe poprzez wywieszenie budek lęgowych dla ptaków. Budki lęgowe dla dziuplaków i półdziuplaków (modele A/A1, B, P) zlokalizować w obrębie planowanych terenów zagospodarowanych zielenią, na wysokości min. 3 - 5 m nad ziemią na drzewach, z otworem wejściowym najlepiej w kierunku wschodnim. Montażu budek dokonywać pod nadzorem specjalisty ornitologa.

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. Z uwagi na różnice wysokości projektowanych budynków, wyloty z urządzeń instalacyjnych z budynków o wysokości 25 m nie powinny być skierowane w stronę elewacji kubatury P o wysokości 40 m, lecz w stronę drogi.
- b) Odpady komunalne powstające w trakcie eksploatacji inwestycji przechowywać w pojemnikach przeznaczonych do segregacji, a następnie przekazywać do zagospodarowania firmie zgodnie z regulaminem zagospodarowania odpadów.



- c) Wodę na potrzeby nowoprojektowanych budynków pobierać z sieci wodociągowej.
- d) Ścieki socjalno-bytowe z nowoprojektowanych budynków odprowadzać do kanalizacji sanitarnej.
- e) Podjąć działania prowadzące do zmniejszenia poziomu zanieczyszczenia światłem pochodzącym od projektowanych obiektów, w szczególności:
 - do oświetlenia powierzchni komunikacyjnych obsługujących projektowane budynki zastosować odpowiedni sprzęt oświetleniowy, kierujący światło tylko na powierzchnie robocze (np. ulice czy chodniki),
 - zastosować, w miarę możliwości oprawy oświetleniowe z płaskimi szybami zamontowanymi wewnątrz obudów i zawsze ze skierowanym strumieniem światła w dół, tak, aby emisja światła nie była kierowana w niebo lub w obszary, które nie potrzebują oświetlenia lub doświetlenia,
 - używać źródeł światła o jasności nie większej niż jest potrzebna do bezpiecznego korzystania np. z ulic czy chodników,
 - zastosować w miarę możliwości systemy inteligentnego sterowania, które zmniejszają ilość emitowanego światła w zależności od intensywności użytkowania przestrzeni wokół projektowanych obiektów,
 - zaprojektować oświetlenie w taki sposób, aby zminimalizować efekt odbicia światła przez elewacje sąsiednich budynków oraz nawierzchnie utwardzone (np. jezdnie),
 - urządzenia oświetleniowe, w tym reklamy, umieszczone na zewnątrz budynku lub w jego otoczeniu nie mogą powodować uciążliwości dla jego użytkowników ani też przechodniów i kierowców.

UZASADNIENIE

Pismem z dnia 4 marca 2024 r. (data wpływu: 04.03.2024 r., wpływ uzupełnień 14.05.2024 r., 16.07.2024 r.) Pani Agnieszka Świerczewska- Opłocka działająca z upoważnienia Invest Komfort S.A Sp.K. wystąpiła z wnioskiem o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla inwestycji pn.: „**Rozbudowa zespołu zabudowy wielorodzinnej z usługami i niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Wałowej i Stępkarskiej w Gdańsku**”.

Do podania Wnioskodawca załączył:

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



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

Po przeanalizowaniu dokumentacji w sprawie tut. organ pismem nr WŚ-I.6220.II.15p1.2024.AS z dnia 5 kwietnia 2024 r. wezwał do uzupełnienia wniosku. Uzupełnienie złożono do tut. organu w dniu 14 maja 2024 r.

Pismem nr WŚ-I.6220.II.15p2.2024.AS z dnia 17 czerwca 2024 r. tut. organ wezwał ponownie do uzupełnienia wniosku. Stosowne uzupełnienie wpłynęło do tut. organu w dniu 16 lipca 2024 r.

Tut. organ obwieszczeniem z dnia 7 sierpnia 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 Urzędu Miejskiego w Gdańsku oraz w pobliżu miejsca realizacji przedsięwzięcia. Uwagi od stron postępowania nie wpłynęły.

Zgodnie z przedłożoną kartą informacyjną, planowane przedsięwzięcie polega na rozbudowie zespołu zabudowy wielorodzinnej z usługami i niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Wałowej i Stępkarskiej w Gdańsku na działkach nr 218, 219, 220, 223/1, 223/2, 223/6, 223/8, 223/9, 223/12, 223/16, 228/1 obr. 081 oraz 323/9, 323/10, 323/11, 323/16, 323/17, 331/8, 333/1 obr. 090 oraz fragmentach działek nr 210/21, 223/17 obręb 081, 333/2, 336/6, 344/3 obręb 090.

W ramach planowanego przedsięwzięcia przewiduje się realizację zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej z usługami i infrastrukturą towarzyszącą przy ul. Wałowej w Gdańsku, w miejscu dawnego bastionu Motława – jako uzupełnienie zrealizowanej i będącej w trakcie realizacji zabudowy osiedla mieszkaniowego BRABANK (zrealizowane budynki A – J, będące w trakcie realizacji RSTU).

Dla całego kompleksu zabudowy Inwestor uzyskał w 2018 r. decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach nr WŚ-I.6220.II.70D.2017.AN wraz z postanowieniem nr WŚ-I.6220.II.70Ps2.2017.TB-AN z 23.08.2023 r. o zachowaniu warunków realizacji przedsięwzięcia określonych w ww. decyzji środowiskowej. Inwestor wystąpił z wnioskiem o wydanie nowej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach w związku ze zmianą planowanych parametrów przedsięwzięcia obejmującego obiekty KLN i MOP, w tym w zakresie sposobu i głębokości posadowienia projektowanych obiektów.

Na działce 223/16 projektuje się dwa budynki mieszkalne wielorodzinne z usługami, z 3 kubaturami od poziomu drugiej kondygnacji każdy. Inwestycja podzielona jest na dwa etapy: I etap – budynek mieszkalno-usługowy z kubaturami K, L i N, II etap – budynek mieszkalno-usługowy z kubaturami M, O i P. Każdy z etapów będzie posiadał dwie, niezależne podziemne kondygnacje garażowe. W obrębie kompleksu zabudowy



przewiduje się usługi o charakterze materialnym i niematerialnym (handel, biura, gastronomia itp.). Kubatury K, L, N, M i O zaprojektowano jako 7 – kondygnacyjne o wysokości 25 m, zaś kubaturę P jako 12 – kondygnacyjną o wysokości 40 m.

Przewiduje się realizację:

- ok. 290 lokali apartamentowych oraz o łącznej powierzchni użytkowej ok. 17 700 m²,
- ok. 18 lokali usługowych o łącznej powierzchni użytkowej ok. 1 650 m²,
- maksymalnie 465 miejsc postojowych, z czego 5 miejsc terenowych.

Wjazd na teren kompleksu zabudowy zaprojektowano z ulicy Stępkarskiej, wjazdu do budynków zlokalizowane będą od północno - wschodniej strony terenu inwestycyjnego. Na terenie, oprócz dróg pożarowych i dojazdów do parkingów nie planuje się ciągów komunikacyjnych dla pojazdów. Część naziemna będzie przeznaczona w całości dla pieszych. W obrębie kompleksu zabudowy zaprojektowano również roślinność urządzoną, obiekty małej retencji terenowej na potrzeby retencji wód opadowych, plac lub place zabaw, nawierzchnie żwirowe i z kostki granitowej, obiekty małej infrastruktury.

Całkowita powierzchnia terenu przedsięwzięcia może wynieść max. 2,47 ha, z czego 2,11 ha to teren zabudowy i infrastruktury towarzyszącej (w tym fragmentu budowanej w ramach umowy drogowej ul. Stępkarskiej i terenu przeznaczonego pod budowę sieci), pozostała – rezerwa przewidziana na lokalizację zaplecza budowy na terenie sąsiadującym z działką 223/16 (powierzchnia ok. 0,36 ha). Łączna powierzchnia parkingów oraz infrastruktury jej towarzyszącej wyniesie max. 1,77 ha.

W skład infrastruktury technicznej towarzyszącej zabudowie będą wchodzić:

- sieci kanalizacyjne i wodociągowe,
- przyłącza: wodociągowe, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, gazowe i ciepłe,
- instalacja zewnętrzna kanalizacji deszczowej, sanitarnej, instalacja zewnętrzna elektryczna wraz z trafostacjami, instalacje teletechniczne, instalacja grzewcza,
- zbiorniki retencyjne wód opadowych zlokalizowane w budynkach,
- 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.,
- wjazd na teren zabudowy od ul. Stępkarskiej,
- drogi wewnętrzne i 2 wjazdy do budynków (po jednym na KLN i MOP).

Łączna długość planowanej rozbudowy kanalizacji deszczowej i sanitarnej przekroczy 1 km (całość wyniesie ok. 2,3 km, z czego sama rozbudowa ok. 1,025 km). Całkowita długość projektowanych dróg o nawierzchni twardej wyniesie maks. 0,575 km.



W ramach realizacji inwestycji przewiduje się:

- organizację zaplecza budowy na fragmencie działki nr 223/6,
- wykonanie prac przygotowawczych w obrębie terenu inwestycyjnego przeznaczonego pod budowę zespołu mieszkalno-usługowego, w tym usunięcie kolidującej roślinności w wymaganym zakresie, usunięcie kolidującej infrastruktury sieciowej),
- wykonanie niezbędnych robót ziemnych - przygotowanie wykopów szerokoprzestrzennych pod prace fundamentowe oraz towarzyszących im prac archeologicznych i remediacyjnych,
- instalację otworów obserwacyjnych zwierciadła wód gruntowych,
- wykonanie obudowy wykopu w postaci ścian szczelinowych,
- wykonanie pali przemieszczeniowych do spodu płyty fundamentowej (ostateczna kolejność prowadzenia robót związanych z wykonaniem pali przemieszczeniowych zostanie określona na etapie prac projektowych),
- wykonanie poziomej przesłony przeciwfiltracyjnej (szczelny ekran wykonany metodą jet – grouting) wykonanie studni odwadniających i odwodnienie gruntu przeznaczonego do usunięcia,
- głębienie wykopu do rzędnej zgodnie z projektem,
- wzniesienie konstrukcji obiektów,
- wykonanie elementów małej retencji terenowej,
- wykonanie wszystkich niezbędnych przyłączy, instalacji, urządzeń, sieci infrastrukturalnych (wodociągi, sieci kanalizacyjne, elektryczna, teletechniczna, ciepłociągi, gazowe, ppoż. itp.),
- wykonanie powierzchni utwardzonych tj. infrastruktury drogowej (wjazd z ul. Stępkarskiej), ciągów pieszych, placów, wjazdów do garaży podziemnych, ciągów pieszych, schodów terenowych),
- 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. 6 lat – obiekty będą powstawały etapowo. Czas trwania prac budowlanych uzależniony będzie od sytuacji rynkowej.

Budynki zostały przewidziane w technologii żelbetowej monolitycznej i prefabrykowanej, murowanej o ustroju płytowo-słupowym z trzonami komunikacyjnymi, które przewidziano w mieszanym układzie poprzeczno-podłużnym ścian. Przewiduje się wykorzystanie płyt elewacyjnych z barwionego betonu architektonicznego dla zewnętrznych elewacji oraz np.: tynk fakturowany z detalem w postaci okiennic w kolorze stolarek okiennych z kamienic historycznego Gdańska -od wnętrza kwartału. Dla budynków średniowysokich (7 kondygnacji) przewiduje się okna drewniane lub aluminiowe, w tym wielkoformatowe, zaś dla budynku wysokiego (12 kondygnacji) okna aluminiowe, w tym wielkoformatowe.



Posadzki parterów będą posadowione na rzędnej 2,3 m n.p.m.

Kondygnacja podziemna to dwie hale mieszczące miejsca postojowe (maks. 460 szt.), zespoły komórek lokatorskich oraz pomieszczenia techniczne. Dostęp do hal garażowych będą umożliwiać wszystkie klatki schodowe i windy w każdym z nowoprojektowanych budynków. Każda hala będzie posiadała odrębny wjazd.

Część podziemną budynków projektuje się w technologii żelbetowej szczelnej. W istniejących warunkach gruntowo - wodnych projektuje się posadowienie pośrednie w postaci płyty fundamentowej opartej na palach. Jako zabezpieczenie wykopu przyjmuje się ściany szczelinowe, które stanowiąc będą element konstrukcji. Ze względu na wysoki poziom wód gruntowych, na czas prowadzenia robót ziemnych i fundamentowych należy przewidzieć odwodnienie wykopu.

Pobór wód wynikający z konieczności odwodnienia wykopów budowlanych w szczelnej obudowie wykopu uszczelnionej w podstawie ekranem z iniekcji wysokociśnieniowej (Jet Grouting) wyniesie powyżej 10 m³/h (24,3 m³/h dla budynku KLN oraz 27,7 m³/h dla budynku MOP).

Zaopatrzenie w ciepło projektowanych budynków przewidziano z miejskiej sieci ciepłowniczej.

W ramach realizacji przedsięwzięcia projektuje się wykonanie placów, chodników, zjazdu do hal garażowych oraz dojść do budynków. Droga dojazdowa i rampa zjazdowa do garażu wykonane zostaną z nawierzchni trwałej np. betonowej. Chodniki wykonane zostaną z kostki kamiennej. Przewiduje się również wykonanie odcinka drogi manewrowej z kostki kamiennej łączącej drogę publiczną ulicy Stępkarskiej z dojazdami do garaży podziemnych budynków KLMNOP oraz z drogą manewrową obsługującą poprzedni etap inwestycji (budynki RSTU). Droga manewrowa stanowić będzie jednocześnie drogę pożarową.

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 7 sierpnia 2024 r. nr WŚ-I.6220.II.15R₁.2024.AS, WŚ-I.6220.II.15R₂.2024.AS i WŚ-I.6220.II.15R₃.2024.AS wystąpił odpowiednio do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego (PPIS) w Gdańsku, Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (RDOŚ) w Gdańsku i Państwowego Gospodarstwa Wodnego „Wody Polskie” (PGWWP), o opinii co do konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.



Pismami z dnia 17 września 2024 r. nr WEiE-I.6220.II.15p₅.2024.AS-EI, WEiE-I.6220.II.15p₆.2024.AS-EI i WEiE-I.6220.II.15p₇.2024.AS-EI tut. organ poinformował odpowiednio o omyłce pisarskiej w ww. wystąpieniach o opinie polegającej na błędnym wskazaniu działki nr 332/1 w obrębie 090 jako działki, na której będzie realizowane przedmiotowe przedsięwzięcie.

Pismem nr GG.ZZŚ.4901.328.1.2024.KT z dnia 23 sierpnia 2024 r. PGWWP wezwało do uzupełnienia dokumentacji. Z uwagi na powyższe, tut. organ pismem nr WEiE-I.6220.II.15p₄.2024.AS z dnia 24 sierpnia 2024 r. przekazał ww. wezwanie wnioskodawcy. Stosowne uzupełnienie wpłynęło w dniu 16 września 2024 r. Pismami z dnia 19 września 2024 r. nr WEiE-I.6220.II.15p₈.2024.AS-EI, WEiE-I.6220.II.15p₉.2024.AS-EI i WEiE-I.6220.II.15p₁₀.2024.AS-EI tut. organ przekazał odpowiedź Wnioskodawcy odpowiednio do PGWWP, PPIS i RDOŚ.

PGWWP pismem nr GG.ZZŚ.4901.328.2.2024.KT z dnia 3 października 2024 r. wyraziły opinię o braku konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia.

RDOŚ pismem nr RDOŚ-Gd-WOO.4220.526.2024.MC.3 z dnia 22 listopada 2024 r. wezwał do uzupełnienia przedłożonej dokumentacji. W odpowiedzi na powyższe, tut. organ pismem nr WEiE-I.6220.II.15p₁₁.2024.AS-EI z dnia 29 listopada 2024 r. przekazał kopię ww. wezwania Wnioskodawcy. Stosowne uzupełnienie złożono do tut. organu w dniu 31 grudnia 2024 r. Pismami z dnia 17 stycznia 2025 r. nr WEiE-I.6220.II.15p₁₂.2024.EI, WEiE-I.6220.II.15p₁₃.2024.AS-EI i WEiE-I.6220.II.15p₁₄.2024.AS-EI 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.4901.328.3.2024.KT z dnia 29 stycznia 2025 r. PGWWP podtrzymały stanowisko przedstawione w opinii nr GG.ZZŚ.4901.328.2.2024.KT z dnia 3 października 2024 r.

PPIS w opinii nr SZNS.9022.4.29.2024.KB.1 z dnia 5 lutego 2025 r. wyraził opinię o braku konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia.

RDOŚ postanowieniem nr RDOŚ-Gd-WOO.4220.526.2024.MC.5 z dnia 9 kwietnia 2025 r. wyraził opinię o braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

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



się na informacjach zawartych w karcie informacyjnej planowanego przedsięwzięcia, ustalono co następuje:

- Planowane przedsięwzięcie polegające na rozbudowie zespołu zabudowy wielorodzinnej z usługami i niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Wałowej i Stępkarskiej w Gdańsku jest kwalifikowane zgodnie rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 z późn. zm.) jako:
 - § 3 ust. 2 pkt 2 ww. rozporządzenia tj. przedsięwzięcie „*polegające na rozbudowie, przebudowie lub montażu realizowanego lub zrealizowanego przedsięwzięcia wymienionego w ust. 1, z wyłączeniem przypadków, w których ulegająca zmianie lub powstająca w wyniku rozbudowy, przebudowy lub montażu część realizowanego lub zrealizowanego przedsięwzięcia nie osiąga progów określonych w ust. 1, o ile zostały one określone; w przypadku gdy jest to druga lub kolejna rozbudowa, przebudowa lub montaż, sumowaniu podlegają parametry tej rozbudowy, przebudowy lub montażu z poprzednimi rozbudowami, przebudowami lub montażami, o ile nie zostały one objęte decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach*” w związku z:
 - § 3 ust. 1 pkt 58 lit. b) - „*garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, o których mowa w pkt 52, 54-57 i 59, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż: (...) 1,0 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a*”, czyli poza obszarami objętymi 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 uzyskaniem pozwolenia na budowę.
- Planowane przedsięwzięcie zlokalizowane jest na działkach nr 218, 219, 220, 223/1, 223/2, 223/6, 223/8, 223/9, 223/12, 223/16, 228/1 obr. 081 oraz 323/9, 323/10, 323/11, 323/16, 323/17, 331/8, 333/1 obr. 090 oraz fragmentach działek nr 210/21,



223/17 obręb 081, 333/2, 336/6, 344/3 obręb 090. Przedsięwzięcie zlokalizowane jest w centralnej części miasta Gdańsk, w sąsiedztwie historycznego Śródmieścia Gdańska, administracyjnie w dzielnicy Śródmieście, na lewym brzegu Motławy. W najbliższym sąsiedztwie planowanego przedsięwzięcia zlokalizowane są:

- o od północy – nieużytkowane obecnie tereny po gazowni,
- o od wschodu – ul. Wiosny Ludów i bulwar spacerowy nad Motławą,
- o od południa – zrealizowana zabudowa mieszkaniowo-usługowa BRABANK,
- o od zachodu – zrealizowana zabudowa mieszkaniowo-usługowa BRABANK oraz Muzeum II Wojny Światowej.

Przedmiotowy teren jest aktualnie częściowo terenem już zabudowanym zgodnie z uzyskanymi przez Inwestora pozwoleniami na budowę oraz placem budowy dla aktualnie realizowanych prac nad budynkiem RSTU.

- Dla terenu działek 223/10 i 223/13 (po dokonanych podziale obecnie działki 223/16 i 223/17) w związku ze stwierdzonym zanieczyszczeniem powierzchni ziemi sporządzony został plan remediacji, który został zatwierdzony decyzją znak RDOŚ-Gd-WZS.515.12.21.MB.9 z dnia 25 sierpnia 2022 r. Projekt planu objął obszar o powierzchni 18 173 m³.

Przeprowadzone badania w obrębie gruntu rodzimego na tym terenie wykazały przekroczenia dopuszczalnych stężeń dla:

- o metali – cyny i ołowiu;
- o węglowodorów – sumy węglowodorów C6 – C12, składników frakcji benzyn.

Biorąc pod uwagę powyższe konieczne jest wykonanie prac remediacyjnych, które doprowadzą do zawartości w glebie ww. substancji do poziomu właściwego dla I grupy gruntów zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z 1.09.2016 r. w sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi (Dz. U. z 2016 r. poz. 1395).

Remediacja jest obecnie w toku - wykonana jest metodą ex-situ, co oznacza usunięcie zanieczyszczonego gruntu. Prace to poprzedzone zostaną usunięciem zanieczyszczonych gruntów antropogenicznych sięgających przeciętnie do głębokości 1,0 – 2,0 m p.p.t. zalegających na gruncie rodzimym, który musi zostać poddany remediacji. Zgodnie z ww. decyzją zatwierdzającą plan remediacji, prace te należy zakończyć do końca 2025 r.

- Na etapie opracowania inwestycji przeprowadzono analizę możliwych wariantów przedsięwzięcia. Wariantowanie dotyczyło zaopatrzenia obiektów w ciepło i ciepłą wodę użytkową. 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.
- Na etapie przygotowania terenu do realizacji inwestycji będą wymagane prace rozbiórkowe istniejących nieczynnych rur sieci i przyłączy wod-kan oraz nieczynnych przewodów teletechnicznych i energetycznych.

Do rozbiórki na terenie przedsięwzięcia przewidziane są:



- kable energetyczne: 100 mb,
- kable teletechniczne: 45 mb,
- rury wodociągowe: 35 mb.

Prace rozbiórkowe prowadzone będą powszechnie przyjętymi metodami, tj.: demontaż ręczny i przy użyciu maszyn i urządzeń (np. koparko-ładowarki). Wywóz materiału z rozbiórki odbywać się będzie samochodami ciężarowymi.

- W związku z projektowanymi podpiwniczeniami części budynków oraz budową sieci, przyłączy i instalacji zewnętrznych konieczne będzie wykonanie wykopów budowlanych. W istniejących warunkach gruntowo - wodnych przewiduje się posadowienie pośrednie w postaci płyty fundamentowej opartej na palach przemieszczeniowych SDP w wykopie zabezpieczonym ścianą szczelinową na całej długości oraz przesłoną przeciwfiltacyjną (jet grouting). Przewidywana rzędna dna wykopu to przy zakładanym poziomie 0 posadzki na poziomie 2,3 m n.p.m. do ok. -6,40 m n.p.m (z pominięciem lokalnych przegłębień).

Z uwagi na warunki hydrogeologiczne występujące w podłożu analizowanego terenu, realizacja robót związanych ze wznoszeniem podziemnych części projektowanych obiektów wymaga tymczasowego odwodnienia wykopów. Aby nie dopuścić do zmiany warunków wodnych w sąsiedztwie realizowanej inwestycji, prace fundamentowe prowadzone będą w wymienionej osłonie obudowy wykopu oraz poziomej przesłony przeciwfiltacyjnej.

Z uwagi na brak warstwy gruntów spoistych w dnie wykopu fundamentowego niezbędne będzie wykonanie poziomej przesłony przeciwfiltacyjnej wykonywanej w technologii iniekcji strumieniowej (Jet Grouting) za pomocą kolumn iniekcyjnych. Dla przewidywanego poziomu dna wykopu na rzędnej -6,4 m n.p.m. zakłada się wykonanie górnej powierzchni poziomej przesłony przeciwfiltacyjnej na rzędnej do -18,0 m n.p.m a podstawę na głębokości - 20,0 m n.p.m. Przewiduje się ekran przeciwfiltacyjny o grubości ok. 2,0 m. Z treści KIP wynika, że realizacja szczelnych przegród nie spowoduje podpiętrzenia naturalnego przepływu wód.

W wyniku planowanych prac, związanych z wykonaniem obudowy wykopu, wody gruntowe znajdujące się w warstwie wodonośnej wewnątrz wykopu, zostaną całkowicie odcięte i konieczne będzie wyłącznie jednorazowe ich odpompowanie z wnętrza powstałej „szczelnej wanny”. W celu ich usunięcia oraz utrzymania obniżonego poziomu wody wewnątrz wykopu na rzędnej umożliwiającej prowadzenie prac ziemnych i fundamentowych, konieczne jest wykonanie tymczasowego odwodnienia wykopu za pomocą zespołu studni zlokalizowanych w jego wnętrzu.

Projektowana inwestycję podzielono na dwa etapy o zbliżonej powierzchni dna wykopu:

- budynki K, L, N – o powierzchni dna wykopu: 3612 m²,
- budynki M, O, P – o powierzchni dna wykopu: 3664 m².

Dla każdego z wykopów zaprojektowano 12 studni dzięki którym możliwe będzie jednorazowe odpompowanie wody z ich wnętrza. Dodatkowo, studnie



te umożliwią utrzymanie zwierciadła wody wewnątrz wykopu na wymaganym poziomie, wywołane przesączaniem się wód przez „szczelne” przegrody pionową i poziomą. Parametry techniczne studni zostaną przedstawione w Projekcie odwodnienia.

Pobór wód wynikający z konieczności odwodnienia wykopów budowlanych w szczelnej obudowie wykopu uszczelnionej w podstawie ekranem z iniekcji wysokociśnieniowej (Jet Grouting) wyniesie powyżej 10 m³/h (24,3 m³/h dla budynku KLN oraz 27,7 m³/h dla budynku MOP).

Otworki studzienne, po zakończeniu pracy odwodnienia oraz obserwacji poziomów wodonośnych, zostaną zlikwidowane.

Do wykonania obudowy wykopu nie planuje się obniżenia naturalnego zwierciadła wód podziemnych w warstwie wodonośnej. Nie powstanie zatem lej depresji, a oddziaływanie pompowania osuszającego będzie ograniczone do wnętrza obudowy wykopu i nie wpłynie na tereny sąsiednie. W pobliżu inwestycji nie występują, ani obiekty budowlane, ani obszary zasobowe wód podziemnych, na które mogło by oddziaływać pompowanie osuszające wykop. Pozostanie ono także bez wpływu na okoliczną roślinność.

Zastosowanie przesłon przeciwfiltracyjnych: pionowej (obudowa) i poziomej (ekran), dla projektowanej zabudowy wyklucza w trakcie prowadzenia odwodnienia powstanie leja depresji poza obrysem planowanego wykopu. Oddziaływanie w wyniku odwodnienia (leja depresji) ograniczy się do ścian wykopu budowlanego i nie będzie wykraczało poza jego obrys. W związku z tym, nie prognozuje się negatywnego wpływu na środowisko w otoczeniu projektowanego odwodnienia, w tym na wody podziemne. Zakłada się odprowadzenie wody z odwodnienia wykopu fundamentowego do miejskiej kanalizacji deszczowej po uzyskaniu stosownej zgody gestora sieci. Docelowo wody będą kierowane do rzeki Motławy.

- 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. Woda pobierana będzie na cele bytowo-gospodarcze oraz p.poż. Ścieki sanitarne odprowadzane będą do miejskiej kanalizacji sanitarnej – do kanału sanitarnego w ul. Wałowej. 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 zagospodarowane będą na własnym terenie zielonym i w systemach zbliżonych do naturalnych - obiektami małej retencji będą niecki terenowe, dachy zielone na stropach garaży i parterów oraz ostatnich



kondygnacjach budynków. Dodatkowo przewiduje się zbiorniki retencyjne w budynkach. Wody opadowe z wjazdu do hal garażowych oraz z nawierzchni utwardzonej dopuszczanej do ruchu samochodów będą odprowadzane do zbiorników i przed włączeniem wód do zbiornika zostaną zastosowane studzienki z matami sorbentowymi.

Wody opadowe odprowadzane z terenu przedsięwzięcia będą zasadniczo wodami czystymi z uwagi na ograniczenie do minimum ruchu pojazdów po terenie – wody opadowe z powierzchni jezdnej na terenie przed wprowadzeniem do zbiorników retencyjnych zostaną podczyszczone za pomocą mat sorbentowych w studzienkach, a ścieki z hal garażowych po podczyszczeniu będą odprowadzane do kanalizacji sanitarnej. Nadmiar wód opadowych (ponad retencję na terenie) skierowany do lokalnej kanalizacji deszczowej, a finalnie do Motławy nie wpłynie negatywnie na jakość odprowadzanych wód opadowych do odbiornika. Substancje ropopochodne zatrzymywane są w matach sorpcyjnych zainstalowanych w studzienkach rewizyjnych, zaś zawiesina jest redukowana w osadnikach studni kanalizacyjnych i wpustów deszczowych.

Głównym założeniem planowanego odwodnienia inwestycji jest wykorzystanie potencjału terenów zieleni i nadanie im funkcji retencyjnej umożliwiającej zagospodarowanie wód opadowych poprzez budowę powierzchniowego układu retencyjnego połączonego z planowaną kanalizacją deszczową. Zastosowanie niecek hydrofitowych na obszarze inwestycji ma umożliwić zagospodarowanie wód spływających z powierzchni utwardzonych, takich jak piesze i jezdne ciągi komunikacyjne oraz dachy budynków i hali garażowej. Układ retencyjny został oparty na grawitacyjnym transporcie wód z projektowanych nawierzchni do obszarów zieleni z funkcją retencyjną zlokalizowanych na terenie działek objętych inwestycją, których niedobór retencji wynikających z przeprowadzonych obliczeń, zostanie uzupełniony w zbiornikach podziemnych.

Nadmiar wód z elementów retencji powierzchniowej zostanie odprowadzony do kanalizacji deszczowej, po czym przekierowany do planowanego przyłącza do sieci miejskiej, zgodnie z wydanymi warunkami technicznymi w zakresie zagospodarowania wód opadowych (pismo TU-WT/1722/EOD-1663/442/2023/ES z dnia 11.07.2023 r.).

Przewiduje się włączenie przelewu nadmiarowego z systemu lokalnej retencji do kolektora DN 400 w ulicy Wałowej (ponad sprecyzowane w warunkach technicznych maksymalne dopuszczalne wartości jakie można odprowadzić do sieci). Ze względu na wzrost częstotliwości i intensywności opadów do wymiarowania układu odprowadzającego wody opadowe w terenie inwestycji wskazano metody obliczeniowe zakładające deszcz jednostkowy min. 174 l/(s*ha). Łączna retencja wód opadowych (zbiorniki i retencja zielona) planowana jest na około 650 m³ do 700 m³, co zostanie szczegółowo przedstawione w rozbiciu na zlewnie i współczynniki spływu, w projekcie wykonawczym branżowym, natomiast łączny bilans wód opadowych na teren zlewni obliczeniowo wynosi ok. 330 - 380 m³, przy założeniu opadu w wysokości 30 mm słupa wody na każdy



m² uszczelnionej powierzchni i powierzchni tzw. zredukowanych współczynnikiem spływu.

Wody opadowe z terenów inwestycji będą zagospodarowane w sposób następujący:

- naturalne wchłanianie poprzez niecki terenowe, roślinność hydrofitową i parowanie,
 - poprzez wchłanianie w warstwę biologiczną dachu zielonego i rośliny, parowanie),
 - magazynowanie w zbiornikach podziemnych i wykorzystanie zmagazynowanej wody do podlewania terenów zielonych,
 - przewiduje się, że ewentualny nadmiar wody deszczowej, woda przelewowa ze zbiorników może być odprowadzona do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej w ul. Wałowej, zgodnie z uzyskanymi warunkami technicznymi.
- 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 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,
 - maszyny do robót instalacyjnych tj.: żurawie samochodowe, spawarki,
 - transport materiałów budowlanych oraz mas ziemnych (zarówno emisje związane ze spalinami z pojazdów ciężarowych jak i emisja niezorganizowana – pylenie transportowanych mas ziemnych),
 - 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 aerosanitarnego rejonu.

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



- praca silników spalinowych pojazdów poruszających się w obrębie parkingów podziemnych – emisja zorganizowana odbywająca się wylotami ponad dach budynku,
- praca silników spalinowych pojazdów poruszających się po drodze wewnętrznej dojazdowej do garażu podziemnego – emisja niezorganizowana,
- praca silników spalinowych pojazdów poruszających się na drodze dojazdowej do projektowanego przedsięwzięcia i najbliższym układzie drogowym – emisja niezorganizowana skumulowana,
- 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.

- Stan klimatu akustycznego na terenie w bezpośrednim sąsiedztwie działek inwestycyjnych kształtowany jest obecnie przez hałas drogowy (ul. Stara Stocznia, ul. Wałowa i Rybaki Górne). Na terenie inwestycyjnym stwierdza się również oddziaływanie hałasu przemysłowego.

W okresie budowy wystąpią okresowo oddziaływania akustyczne i wibracyjne związane z pracą ciężkich maszyn drogowych i pojazdów transportowych. Oddziaływanie związane z emisją hałasu do środowiska będzie krótkotrwałe i nie spowoduje trwałych zmian w środowisku. Nie jest ono normowane na etapie budowy. Emisja hałasu może krótkotrwale oddziaływać na środowisko w trakcie wykonywania robót budowlanych, po tym okresie emisja hałasu będzie w granicach normatywnych.

Źródłem wibracji w zakresie 10 Hz – 80 Hz będą przede wszystkim prace związane ze stabilizacją podłoża przy budowie dróg wewnętrznych, wykonywane za pomocą urządzeń wibracyjnych. W przypadku prowadzenia tych prac, jak i innych będących źródłem wibracji w bliskim otoczeniu budynków, tj. w odległości mniejszej niż 30 m od nich, należy podczas tych prac bezwzględnie monitorować poziom drgań przekazywanych przez podłoże na budynki i odpowiednio dostosowywać poziom wibracji urządzeń budowlanych do mierzonych drgań poziomych budynku. Drgania poziome budynku nie mogą przekroczyć dolnej granicy strefy III skali SWD podanej w PN-B-02170:2016-12, tj. granicy drgań szkodliwych dla budynku, powodujących lokalne zarysowania i spękania, przez co osłabiają konstrukcję budynku i zmniejszają jego nośność oraz odporność na dalsze wpływy dynamiczne. Palowanie (pale przemieszczeniowe SDP) zostanie wykonane metodami gwarantującymi brak wibracji.

Na etapie eksploatacji projektowany kompleks zabudowy będzie źródłem:

- hałasu komunikacyjnego - ruch pojazdów mieszkańców, pracowników i klientów usług, epizodycznie pojazdów firmy zajmującej się odbieraniem



odpadów, incydentalnie maszyny i pojazdy wykorzystywane na potrzeby prac konserwacyjnych czy remontowych,

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

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 (prace rozbiórkowe, 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. Część mas ziemnych zostanie przewidzianych do wywiezienia z terenu budowy jako odpad (grunty zanieczyszczone, powstałe w wyniku prac remediacyjnych oraz te, których nie będzie można wykorzystać na terenie budowy).

Możliwe jest powstanie odpadów gleby i ziemi o charakterze niebezpiecznym - zanieczyszczony grunt sklasyfikowany zostanie jako 17 05 03* - gleba i ziemia, w tym kamienie, zawierające substancje niebezpieczne (np. PCB).

Odpady inne niż niebezpieczne to przede wszystkim odpady z grupy 17 tj. odpady z budowy, remontów i demontażu obiektów budowlanych oraz infrastruktury drogowej, które powinny być 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.

Odpady powstające w wyniku serwisowania urządzeń i wyposażenia technicznego będą własnością podmiotów prowadzących te prace na podstawie stosownych umów z zarządcą obiektów. Zagospodarowanie odpadów będzie następowało zgodnie z posiadanymi przez te firmy decyzjami w zakresie gospodarowania odpadami. Wybór wykonawcy usług będzie poprzedzany weryfikacją posiadanych przez niego uzgodnień zezwalających na wytwarzanie i gospodarowanie odpadami.

- 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.
- Zgodnie z KIP, dla przedsięwzięcia pod nazwą „Budowa zespołu zabudowy mieszkaniowo - usługowej „Brabank” przy ul. Wałowa w Gdańsku wraz z niezbędną infrastrukturą, dz. ew. nr 223/1, 223/8, 223/9, 223/10, 223/12, 223/13, 228/1, 218, 219 obręb 0081, 323/10, 323/11, 323/12, 323/13, 323/14, 323/16, 323/17, 336/5, 344/4, 344/7 obręb 0090 oraz część działek ew. nr 210/19, 220, 223/2, 223/6, 228/2 obręb 0081, 323/9, 336/6, obręb 0090”, wydana została decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach znak WŚ- I.6220.II.70D.2017.AN z dnia 11 kwietnia 2018 r. Zasięg



obszarowy tej decyzji obejmuje również teren objęty niniejszym wnioskiem. W związku ze zmianą planów inwestycyjnych i planami realizacji fragmentu inwestycji zlokalizowanej na działce nr 223/16 (przed podziałem fragment działki 223/13) w innym kształcie niż przewidywano w przeszłości, Inwestor wystąpił z nowym wnioskiem o wydanie decyzji środowiskowej w zakresie ostatniego etapu przedsięwzięcia. W związku z faktem, iż zrealizowane już obiekty zostały oddane do użytkowania, wnioskiem objęto jedynie obszar planowanych zmian, a istniejące obiekty uwzględniono w opisie oddziaływań skumulowanych. Przeanalizowano możliwość kumulacji oddziaływań związanych z innymi planowanymi do realizacji, realizowanymi i zrealizowanymi inwestycjami znajdującymi się w zasięgu oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia. Biorąc pod uwagę czasowość tych oddziaływań, nie będą one znaczące. W dalszej perspektywie czasowej, oddziaływanie planowanej inwestycji kumulować się będą z istniejącą i realizowaną obecnie zabudową - dotyczyć to będzie przede wszystkim emisji zanieczyszczeń do powietrza (odtransportowych) oraz emisji hałasu pochodzącej z ruchu pojazdów (nowe budynki będą oznaczać wzrost natężenia ruchu). Przeprowadzone analizy wpływu przedsięwzięcia na środowisko w tych dwóch aspektach nie wykazały, by istniało ryzyko wystąpienia oddziaływań ponadnormatywnych. Przewiduje się, że mimo wzrostów natężenia ruchu wynikających z oddania do użytkowania analizowanej inwestycji oraz przedsięwzięć sąsiednich, wpływ na środowisko nie wzrośnie znacząco w stosunku do stanu obecnego. Przy założeniu, że realizacja sąsiednich inwestycji nastąpiła (oraz jest realizowana) zgodnie z uwarunkowaniami wskazanymi w wydanych dla nich decyzjach środowiskowych, skumulowany wpływ emisji na środowisko nie będzie znaczący, biorąc również pod uwagę, że analizowana zabudowa mieszkaniowo-usługowa wypiera funkcje przemysłowe realizowane dotychczas w tym rejonie miasta.

- 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.
- Teren jest znacznie przekształcony - na terenie inwestycji identyfikuje się ubogą szatę roślinną. Obszar ten stanowi plac budowy, ze składami materiałów, biurami budowy, placami postojowymi i częściowo zalany wodą wykopem archeologicznym. Pokrywa roślinna występuje jedynie na niewielkich powierzchniach. Zaobserwowano gatunki należące do umiarkowanie nitrofilnych zbiorowisk terofitów letnich na wysychających łatych brzegach śródlądowych zbiorników wodnych (m.in. jaskier jadowity). Występują również gatunki ze zbiorowisk pól uprawnych i terenów ruderalnych, miejscami odnotowano większe płaty zespołu łobody błyszczącej. Sporadycznie na brzegach tymczasowych zbiorników zaobserwowano gatunki szuwarowe jak trzcina pospolita i pałka szerokolistna. Drzewa i krzewy rosną głównie przy wschodniej



granicy obszaru - są to nasadzenia lip, lilaków, głogów, bzów, jaśminowców oraz irgi. Ponadto miejscami przy ogrodzeniu placu budowy obecne są samosiejki drzew i krzewów, w tym wierzb, klonów, a także rokitnika zwyczajnego *Hippophae rhamnoides*, objętego ochroną częściową. W terenie nie zauważono chronionych grzybów owocnikowych. Nie stwierdzono też obecności chronionej lichenoflory. Rokitnik, zlokalizowany na granicy działki inwestycyjnej, nie będzie podlegać wycinie. Planuje się jego adaptację (zachowanie), z zachowaniem odpowiedniej ostrożności podczas prowadzenia prac budowlanych. W ramach realizacji inwestycji może dojść do usunięcia drzew i krzewów, jednak ich liczba ograniczona zostanie do niezbędnego minimum - decyzja o możliwości zachowania lub przesadzenia jednostek zieleni zostanie podjęta przez projektanta terenów zielonych.

Podczas inwentaryzacji nie zaobserwowano gatunków entomofauny objętych ochroną. Stwierdzono występowanie pojedynczych gatunków bezkręgowców związanych z terenami ruderalnymi. Na obszarze pokrytym roślinnością, szczególnie we wschodniej części terenu, występują przedstawiciele malakofauny, m.in. ślimak zaroślowy. We wcześniejszych latach istniały dwa zbiorniki wodne, w których stwierdzono występowanie żab zielonych, przynajmniej po kilka osobników. Ich obecność stwierdzono wewnątrz betonowych kręgów służących jako studnie do pozyskiwania wody na cele gospodarcze. W roku 2023 jeden ze zbiorników został zasypany po wcześniejszym przeprowadzeniu prac derogacyjnych związanych z przeniesieniem żyjących w nim osobników żab. W trakcie oględzin nie stwierdzono występowania gadów. Zaobserwowano przemieszczającego się jednego osobnika lisa pospolitego, jednakże powierzchnia obszaru realizacji inwestycji nie stanowi jego siedliska. Stwierdzono wykorzystywanie zewnętrznych zakamarków kontenerów biurowych jako miejsce tymczasowych kryjówek dziennych mroczków późnych - jednocześnie z trzech rozproszonych kryjówek wyleciały cztery osobniki tego gatunku. Nie żerowały one nad terenem inwestycji, tylko od razu wzbiły się na dużą wysokość i odleciały. Nad terenem inwestycji żerowały natomiast karliki większe - nie więcej niż dwa osobniki jednocześnie. Ich aktywność koncentrowała się w okolicy lamp zwabiających owady latające. W trakcie inwentaryzacji, podczas 2 obserwacji w roku 2022 i jednej obserwacji w roku 2021 na obszarze stwierdzono występowanie 26 gatunków ptaków w liczbie 228 sztuk. Uznano 2 gatunki jako lęgowe (gniazdowanie możliwe, prawdopodobne lub pewne). Zaobserwowano krzyżówki w towarzystwie 6 sztuk piskląt na rozlewisku w północnej części placu budowy. Odzywającego się samca pliszki siwej stwierdzono dwukrotnie wzdłuż zakrzaczeń przy wschodnim ogrodzeniu. Na jednej z lip w południowo-wschodniej części działki stwierdzono opuszczone gniazdo grzywacza. Potencjał siedliskowy powierzchni dla ptaków jest bardzo niewielki.

W celu ograniczenia potencjalnego negatywnego oddziaływania przedsięwzięcia na ptaki, zastosowane zostaną następujące rozwiązania:



- 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 przestrzeń w miarę możliwości istniała przeszkoda np. loggia),
- prawidłowy dobór oświetlenia zewnętrznego w celu ograniczenia skutków zanieczyszczenia światłem, m.in. sprzęt oświetleniowy kierujący światło tylko na powierzchnie robocze (np. na ulice), zastosowanie energooszczędnego i trwałego oświetlenia ledowego oraz unikanie światła o barwie białej i niebieskiej,
- utworzenie alternatywnych miejsc lęgowych poprzez wywieszenie budek lęgowych dla ptaków. Budki lęgowe dla dziuplaków i półdziuplaków (modele A/A1, B, P) dla ptaków zlokalizowane zostaną w obrębie planowanych terenów zagospodarowanych zielenią. Wskazuje się ich lokalizację na wysokości min. 3 - 5 m nad ziemią na drzewach, z otworem wejściowym najlepiej w kierunku wschodnim, aby budka nie była wystawiona na długotrwałe i bezpośrednie działanie promieni słonecznych. Montaż budek odbędzie się z uwzględnieniem opinii ornitologa.

Zgodnie ze stanowiskiem RDOŚ z uwagi na skalę planowanej zabudowy (budynki średniowysokie) oraz położenie na terenie przekształconym i zurbanizowanym ocenia się, że przedsięwzięcie przy zastosowaniu wymienionych rozwiązań minimalizujących nie wpłynie negatywnie na ornitofaunę oraz nie wpłynie na drożność szlaków migracyjnych ptaków. Biorąc pod uwagę obecny sposób zagospodarowania terenu oraz charakter planowanego przedsięwzięcia, zajęcie wskazanego terenu przez obiekty mieszkaniowe nie będzie wiązać się ze zniszczeniem siedlisk przyrodniczych mających istotne znaczenia dla danego rejonu. W celu ochrony mogącej występować na terenie i w otoczeniu przedsięwzięcia populacji ptaków, planowana wycinka drzew oraz prace budowlane prowadzone będą poza ich okresem lęgowym, tj. poza okresem od 1 marca do 31 sierpnia, lub po wykluczeniu przez specjalistę ornitologa lęgów na tym terenie. Drzewa i krzewy przeznaczone do adaptacji zostaną odpowiednio zabezpieczone przed uszkodzeniem ich części nadziemnych i podziemnych. Nie przewiduje się również znaczącego negatywnego wpływu przedmiotowej inwestycji na faunę. Zwierzęta te w trakcie realizacji i eksploatacji inwestycji najprawdopodobniej zmienią swoje dotychczasowe miejsca bytowania. Ewentualny wpływ planowanej inwestycji związany być może z wpadaniem małych zwierząt do wykopów. W ramach minimalizowania możliwego oddziaływania



na zwierzęta, prowadzone wykopy będą codziennie kontrolowane w celu uwolnienia z nich płazów i innych drobnych zwierząt. Uwięzione zwierzęta niezwłocznie należy przenosić poza teren objęty pracami, na właściwe dla nich siedlisko, a używany do tego sprzęt musi być dezynfekowany. Teren budowy zostanie także wyposażony w sorbenty do ograniczania i usuwania rozlewów olejowych, które mogłyby dostać się na teren użytków objętych przedmiotową inwestycją. RDOŚ zobowiązał również Inwestora do stosowania w nasadzeniach roślin gatunków rodzimych geograficznie i siedliskowo. Nie przewiduje się, aby użytkowanie przedsięwzięcia mogło w znacząco negatywny sposób oddziaływać na środowisko przyrodnicze. Planowany zakres inwestycji, sposób organizacji zabudowy w przestrzeni i oddziaływania związane z jej użytkowaniem, nie spowodują pogorszenia stanu ochrony siedlisk przyrodniczych i siedlisk chronionych gatunków.

Planowane przedsięwzięcie znajduje się poza granicami obszarów Natura 2000. Najbliżej położonymi obszarami Natura 2000 są:

- ok. 4,0 km na północny wschód Twierdza Wisłoujście PLH220030;
- ok. 4,3 km na północny wschód Zatoka Pucka PLB220005;
- ok. 4,6 km na południowy zachód Zbiornik na Oruni PLH220106.

W opinii RDOŚ planowana inwestycja nie będzie negatywnie oddziaływać na ww. obszary Natura 2000. Z uwagi na usytuowanie przedsięwzięcia oraz 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 wpłynie na realizację celów działań ochronnych i tymczasowych celów ochrony. Nie jest więc konieczne przeprowadzenie oceny w trybie art. 6.3 Dyrektywy Rady 92/43/EWG.

Innymi najbliższymi położonymi obszarami objętymi ochroną na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1478 z późn. zm.) są położone w odległości:

- ok. 1,1 km na zachód użytek ekologiczny Prochownia pod Kasztanami,
- ok. 1,1 km na zachód użytek ekologiczny Fort Nocek,
- ok. 1,5 km na zachód użytek ekologiczny Luneta z Pasikonikiem,
- ok. 3,4 km na północny zachód otulina Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego,
- ok. 4,1 km na południowy zachód zespół przyrodniczo-krajobrazowy Dolina Potoku Oruńskiego;
- ok. 4,2 km na południowy zachód Murawy kserotermiczne w Dolinie Potoku Oruńskiego;



- ok. 4,7 km na południe Obszar Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich.

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. Mając powyższe na uwadze, RDOŚ stwierdził brak konieczności sporządzenia raportu w zakresie oddziaływania ww. przedsięwzięcia na elementy przyrodnicze.

Przedsięwzięcie położone jest poza granicami korytarzy ekologicznych i nie oddziałuje na nie. Najbliższy korytarz ekologiczny znajduje się w odległości ok. 16,8 km na południowy zachód od planowanej inwestycji - Lasy Powiśla KPn-16A.

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 zatem uzyskać zezwolenie w trybie art. 56 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 PLRW200011486969 i nazwie Kanał Raduński. Stanowi ona sztuczną 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.): umiarkowany potencjał ekologiczny; brak danych o stanie chemicznym. Zlewnia jest monitorowana. Ocena ryzyka nieosiągnięcia celu środowiskowego - zagrożona. Cel środowiskowy dla JCWP: umiarkowany potencjał ekologiczny (złagodzone wskaźniki: [przewodność elektrolityczna właściwa w 20°C]; pozostałe wskaźniki - II klasa jakości); dobry stan chemiczny. Dla JCWP zostało ustanowione odstępstwo z art. 4 ust. 5 Ramowej Dyrektywy Wodnej.
 - zlewni jednolitej części wód powierzchniowych rzecznych o kodzie PLRW20001148699 i nazwie Motława od Dopływu z Lubiszewa do ujścia wraz z Radunią od Kanału Raduńskiego do ujścia i Kłodawą od Styny do ujścia. Stanowi ona silnie zmienioną część wód o złym stanie ogólnym. Ocena stanu na podstawie oceny stanu GIOŚ 2014-2019 i oceny eksperckiej (wg klasyfikacji obowiązującej od 1 stycznia 2022 r.): dobry potencjał ekologiczny; stan chemiczny poniżej dobrego. Zlewnia jest monitorowana. Ocena ryzyka nieosiągnięcia celu środowiskowego - zagrożona. Cel środowiskowy dla JCWP: dobry potencjał ekologiczny; zapewnienie drożności cieku dla migracji gatunków o znaczeniu gospodarczym na odcinku cieku głównego Motława w obrębie JCWP (dla troci wędrownej oraz węgorza europejskiego) oraz



- na dopływie Radunia od ujścia do zapory w Pruszczu Gdańskim (dla troci wędrownej); stan chemiczny: dla złągadzonych wskaźników [benzo(a)piren(w)] poniżej stanu dobrego, dla pozostałych wskaźników - stan dobry. Dla JCWP zostało ustanowione odstępstwo z art. 4 ust. 5 Ramowej Dyrektywy Wodnej.
- jednolitej części wód podziemnych o kodzie PLGW200015. Wskazana JCWPd charakteryzuje się dobrym stanem (stan ilościowy dobry, stan chemiczny dobry) i jest monitorowana. Ocena ryzyka nieosiągnięcia celu środowiskowego – zagrożona chemicznie. Cele środowiskowe dla JCWPd to utrzymanie dobrego stanu ilościowego i dobrego stanu chemicznego.

W JCWP znajdują się również obszary chronione przeznaczone do ochrony siedlisk lub gatunków, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 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. Planowane przedsięwzięcie nie znajduje się na terenie obszarów podlegających ochronie.

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). Przedsięwzięcie częściowo zlokalizowane jest na obszarach, na których prawdopodobieństwo powodzi występuje w 0,2% (raz na 500 lat) Planowana inwestycja nie znajduje się na obszarze stref ochronnych ujęć wód. 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 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.
- Teren przedsięwzięcia obecnie jest już silnie przekształcony w związku z trwającymi pracami budowlanymi dotyczącymi budynku RSTU na działce 223/17 oraz lokalizacją zaplecza budowy. Wpływ na krajobraz w fazie realizacji inwestycji będzie związany głównie z miejscowym przekształceniem ukształtowania powierzchni ziemi, fizycznym przekształceniem pokrywy glebowej, pojawieniem się pewnych ilości ciężkiego sprzętu budowlanego. Będzie to jednak wpływ w skali lokalnej i obejmujący jedynie czas prowadzenia prac budowlanych. Opisane oddziaływania będą miały charakter tymczasowy i znikną wraz z zakończeniem budowy (czas trwania budowy szacuje się łącznie na ok. 6 lata – realizacja odbywać się będzie zgodnie z przyjętym harmonogramem i będzie uzależniona od sytuacji rynkowej).

W otoczeniu zespołu zabudowy rozciąga się unikatowy, charakterystyczny krajobraz Śródmieścia Gdańska, w tym Głównego Miasta Gdańska, z dominantami (w tym Bazylika Mariacka Wniebowzięcia NMP), subdominantami i akcentami oraz Starego Miasta (część północna dzielnicy Śródmieścia). Planowana inwestycja znajduje się w sąsiedztwie obszarów, gdzie według zapisów Studium dla Gdańska znajduje się największa koncentracja walorów środowiska kulturowego Gdańska. Bezpośrednio graniczy z unikatowym elementem kompozycji miasta, jakim jest dobrze zachowany układ wodny, wynikający z naturalnych warunków przyrodniczych, rozwijający się wraz z miastem, przystosowywany i przebudowywany do jego potrzeb. Najbardziej charakterystyczna jest część znajdująca się w Śródmieściu z opasującymi Wyspę Spichrzów i Ołowiankę Starą i Nową Motławą i jej Opływem wzdłuż południowych fortyfikacji, ale także Martwa Wisła z układem kanałów, basenów i pirsów portowych oraz Przekopem z końca XIX wieku.

Obszar ten zalicza się również do wskazanych w Studium zabytkowych obszarów i obiektów o znaczeniu międzynarodowym, ważnych dla kultury Europy, związanych z jej historią, tworzących tożsamość miasta i jego wizerunek w skali światowej i europejskiej. W tej kategorii znajdują się zabytki wpisane do rejestru, w tym dwa ustanowione pomnikami historii oraz dwa zgłoszone do ustanowienia.

Z KIP wynika, że planowane obiekty respektują skalę i charakter zabudowy bliższego i dalszego sąsiedztwa. Związki wizualne planowanej inwestycji



z otaczającym krajobrazem i krajobrazem kulturowym będą harmonijne. Inwestycja będzie widocznym i trwałym elementem krajobrazu, wpisując się harmonijnie w walory krajobrazowe otoczenia, proponując współczesne formy, respektujące jednak historyczny i kulturowy kontekst miejsca. W omawianym przypadku zespół nowych obiektów będzie pozytywnym elementem, z uwagi na poszanowanie kontekstu otoczenia, wprowadzenie kubatury obiektów niezakłócającej wizualnego odbioru tego obszaru, zaprojektowanie charakterystycznych, ceglanych elewacji dla Gdańska, ale przetworzonych we współczesnej formie.

Planowana zabudowa będzie uzupełnieniem zrealizowanej i realizowanej obecnie zabudowy kompleksu zabudowy. Po sfinalizowaniu wszystkich prac, nie zakłóci on widoku z istniejących ciągów i punktów widokowych w tej części Gdańska na teren inwestycji i na jego otoczenie. Widok z ciągu widokowego wzdłuż bulwaru nad Motławą zostanie wzbogacony o nowe wartości. Krajobraz zostanie uzupełniony zabudową, nawiązującą w charakterze do współcześnie powstających w tej części Gdańska zespołów zabudowy.

- 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.
- Zgodnie z art. 80 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, organ wydaje decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach po stwierdzeniu zgodności lokalizacji przedsięwzięcia z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania. Na terenie przedsięwzięcia obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 1185 Stare Miasto – Brabank w mieście Gdańsku (przyjęty Uchwałą nr XXX/809/16 Rady Miasta Gdańska z dnia 27 października 2016 r.). Niewielki fragment ul. Stępkarskiej objętej umową drogową oraz teren przewidziany pod zaplecze budowy na czas realizacji przedsięwzięcia znajduje się w obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nr 1186 Młode



Miasto - Gazownia II w mieście Gdańsku (przyjęty Uchwałą nr XXXIX/1085/17 Rady Miasta Gdańska z dnia 25 maja 2017 r.). Lokalizacja przedsięwzięcia jest zgodna z ustaleniami ww. mpzp. Na etapie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach należy dokonać analizy zgodności lokalizacji inwestycji z ustaleniami mpzp, szczegółowa analiza poszczególnych elementów inwestycji z zapisami mpzp dokonywana jest na etapie pozwolenie na budowę na podstawie projektu budowlanego inwestycji.

Po przeanalizowaniu szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz po zapoznaniu się ze stanowiskami Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego i Państwowego Gospodarstwa Wodnego „Wody Polskie” 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 266/2024.

Zgodnie z art. 10 kpa tut. organ obwieszeniem z dnia 23 kwietnia 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 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 28.02.2024 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.

Mariusz Sadłowski

ZASTĘPCA DYREKTORA WYDZIAŁU EKOLOGII I ENERGETYKI

KIEROWNIK REFERATU ENERGETYKI

/-/ dokument podpisany elektronicznie

Otrzymują:

1. Pani Agnieszka Świerczewska-Opłocka

Ecometric Sp. z o.o.

81-537 Gdynia, ul. Łużycka 2

2. Strony przez obwieszczenie

3. a/a

Do wiadomości:

1. Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Gdańsku

2. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Gdańsku

3. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Gdańsku