



Prezydent Miasta Gdańska

ul. Nowe Ogrody 8/12
80-803 Gdańsk

Gdańsk, 20 marca 2025 r.

WEiE-I.6220.II.21D.2025.EI

DECYZJA

o środowiskowych uwarunkowaniach

Na podstawie art. 104 i 108 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. 2025 r., poz. 1691 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 3 w związku z § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b) tiret drugie, 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 spółki Invest Komfort S.A. Sp. K. z siedzibą w Gdyni reprezentowanej przez Pełnomocnika z dnia 26 lutego 2025 r. (wpływ 03.03.2025 r., wpływ uzup. 17.04.2025 r.) w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla inwestycji pn.:

„Rozbudowa zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami i infrastrukturą techniczną przy ul. Partyzantów i Zabytkowej w Gdańsku”

na terenie działek nr 80/1, 80/2, 80/4, 80/5, 86/1, 86/2 oraz fragmentach działek: 79/1, 79/2, 83, 89, 90/20, 214/1, 214/2 obręb 040 Gdańsk

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) Z uwagi na sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej prace budowlane będące źródłem hałasu prowadzić wyłącznie w porze dnia w godzinach 6.00 - 20.00, z wyłączeniem dni świątecznych, sobót i niedziel, chyba że wymagane jest zachowanie ciągłości technologicznej prowadzonych prac.**
 - c) W przypadku prowadzenia prac 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.
- 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) 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.
- f) Materiały budowlane dostarczać partiami, których wielkość jest niezbędna do prowadzenia robót budowlanych, w miarę możliwości unikać długotrwałego magazynowania materiałów.
- g) 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.
- h) Wykorzystywać nowoczesny, sprawnie technicznie sprzęt, w celu minimalizacji ryzyka zaistnienia awarii i potencjalnego przedostania się do środowiska jakichkolwiek zanieczyszczeń.
- i) Zastosować szczelne nawierzchnie komunikacyjne, zapobiegające przenikaniu zanieczyszczeń do gruntu.
- j) Prowadzić prace budowlane z zachowaniem ostrożności, w celu zapobiegania przedostawaniu się zanieczyszczeń do wód podziemnych, powierzchniowych i gleby.
- k) Zaplecze budowy zorganizować na terenie utwardzonym, w sposób eliminujący zagrożenie przedostania się zanieczyszczeń do środowiska gruntowo-wodnego, poprzez:
- uszczelnienie nawierzchni placów składowych materiałów sypkich, placów postojowych dla maszyn i środków transportu oraz parkingów dla pracowników,
 - zabezpieczenie przed spływami poprzez zakrycie materiałów budowlanych takich jak żwir, kruszec, cement itp.,
 - prowadzenie konserwacji i naprawy maszyn pracujących na placu budowy na terenach specjalnie do tego przygotowanych - na uszczelnionym podłożu.
- l) Ewentualne naprawy, tankowanie i wymiany oleju środków transportu oraz maszyn wykonywać w miejscach do tego odpowiednio przystosowanych,



- zabezpieczonych przed przedostaniem się zanieczyszczeń do środowiska gruntowo-wodnego i wód powierzchniowych.
- m) Miejsca postoju maszyn i urządzeń budowlanych, stwarzających zagrożenie zanieczyszczenia środowiska gruntowo - wodnego substancjami ropopochodnymi szczelnie utwardzić oraz wyposażyć w maty sorpcyjne.
 - n) Zaplecze budowy wyposażyć w sorbenty, maty, biopreparaty i inne środki neutralizujące i likwidujące ewentualne rozlewy i wycieki olejów oraz substancji ropopochodnych.
 - o) W celu neutralizacji ewentualnych wycieków substancji ropopochodnych na bieżąco usuwać je z wykorzystaniem sorbentów, a w przypadku znacznego zanieczyszczenia gruntu zapewnić sprawne jego zebranie i usunięcie przez uprawniony podmiot.
 - p) Realizację inwestycji przeprowadzić tak, aby w wyniku jej wykonania oraz eksploatacji nie doszło do zmiany stosunków wodnych, mogących spowodować szkody na gruntach sąsiednich.
 - q) W przypadku konieczności odwadniania wykopów prace odwodnieniowe prowadzić bez konieczności trwałego obniżenia poziomu wód gruntowych, czas odwadniania wykopów ograniczyć do minimum.
 - r) Unikać odkładania ziemi z wykopów na drodze spływu powierzchniowego wód, co może doprowadzić do wymywania zanieczyszczeń z hałd lub gromadzenia się wód i powstawania podtopień.
 - s) Unikać pozostawiania niezasypanych wykopów, które mogłyby się stać tymczasowymi zbiornikami retencyjnymi spływających wód opadowych.
 - t) Podczas robót ziemnych związanych z wykonaniem wykopów wierzchnią warstwę urodzajną gleby oddzielić i wykorzystać do późniejszego zagospodarowania terenów zielonych.
 - u) Prowadzić roboty przy pomocy odpowiednio przeszkolonych i zapoznanych z zagrożeniami pracowników, przy użyciu odpowiedniego sprzętu i urządzeń dobrej jakości, prawidłowo eksploatowanych i konserwowanych.
 - v) Odpady powstające w trakcie budowy gromadzić w sposób selektywny, w miejscach i pojemnikach/kontenerach przystosowanych do gromadzenia poszczególnych frakcji odpadów, a następnie przekazać je do odzysku lub unieszkodliwiania, odpady niebezpieczne przekazywać uprawnionym firmom posiadającym zezwolenie na zbieranie i przetwarzanie tego rodzaju odpadów.
 - w) Do magazynowania odpadów wykorzystywać utwardzone podłoże lub kontenery szczelne z zadaszeniem, usytuowane na utwardzonym terenie, uszczelnionym, uniemożliwiającym ewentualne zanieczyszczenie środowiska gruntowo-wodnego.



- x) Plac budowy wyposażyć w przenośne sanitariaty, w których ścieki bytowe będą gromadzone w szczelnym zbiorniku bezodpływowym, regularnie opróżnianym przez uprawniony podmiot.
- y) 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.
- z) 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.
- aa) Drzewa rosnące w sąsiedztwie planowanych prac, przeznaczone do adaptacji, zabezpieczyć przed ewentualnym uszkodzeniem poprzez odeskowanie (bez uszkodzenia kory) lub owinięcie matami.
- bb) Wycinkę drzew i krzewów przeprowadzić w okresie od 16 października do końca lutego (poza okresem lęgowym ptaków). Dopuszcza się wycinkę w ww. okresie po wykluczeniu przez specjalistę ornitologa lęgów ptaków, co należy potwierdzić wpisem do protokołu z nadzoru przyrodniczego.
- cc) Do nasadzeń wykorzystywać gatunki roślin rodzimych geograficznie i siedliskowo, w tym pyłkodajnych i nektarodajnych.
- dd) Po zakończeniu realizacji inwestycji uporządkować przyległy teren i przywrócić go do stanu umożliwiającego jego użytkowanie.
- ee) Materiały sypkie/pyłące składować w miejscach osłoniętych przed działaniem wiatru oraz zabezpieczać folią lub plandekami w czasie długotrwałych okresów bezopadowych, a ich transport prowadzić pojazdami wyposażonymi w opończe lub pokrywy ograniczające pylenie.
- ff) W celu ograniczenia niezorganizowanej emisji pyłów w trakcie realizacji inwestycji:
 - na placu budowy stosować środki minimalizujące pylenie np. zraszanie w warunkach niskiej wilgotności powietrza,
 - place magazynowania materiałów sypkich zamiatać na mokro, hałdy materiałów sypkich zraszać wodą oraz stosować plandeki ograniczające pylenie,



- podczas transportu materiałów pyłących stosować plandeki, osłony lub inne zabezpieczenia minimalizujące pylenie,
- obsługę placu budowy prowadzić jedynie drogami uzgodnionymi z Gdańskim Zarządem Dróg i Zieleni,
- drogi dojazdowe do miejsca realizacji inwestycji utwardzić w taki sposób, aby zminimalizować pylenie,
- drogi dojazdowe do miejsca realizacji inwestycji czyścić, a w przypadku oczyszczania w warunkach niskiej wilgotności powietrza konieczne jest zraszanie nawierzchni drogi wodą,
- pojazdy opuszczające plac budowy oraz okolice wyjazdu z budowy czyścić z ziemi/piasku naniesionych na kołach pojazdów.

Etap eksploatacji

- a) Projektowaną infrastrukturę utrzymywać w dobrym stanie technicznym i regularnie poddawać przeglądom oraz wypełniać wszelkie postanowienia wynikające z prowadzonych przeglądów.
- b) Wodę na cele socjalno-bytowe planowanych budynków dostarczać z sieci wodociągowej.
- c) Ścieki powstające w trakcie eksploatacji budynków odprowadzać do miejskiej kanalizacji sanitarnej
- d) Odpady komunalne powstające w trakcie eksploatacji przechowywać w pojemnikach przeznaczonych do segregacji, a następnie przekazywać do zagospodarowania, zgodnie z regulaminem zagospodarowania odpadów.

UZASADNIENIE

Pismem z dnia 26 lutego 2025 r. (wpływ 03.03.2025 r., wpływ uzup. 17.04.2025 r. spółka Invest Komfort S.A. Sp. K. z siedzibą w Gdyni reprezentowana przez Pełnomocnika wystąpiła z wnioskiem w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla inwestycji pn.: **„Rozbudowa zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami i infrastrukturą techniczną przy ul. Partyzantów i Zabytkowej w Gdańsku”** na terenie działek nr 80/1, 80/2, 80/4, 80/5, 86/1, 86/2 oraz fragmentach działek: 79/1, 79/2, 83, 89, 90/20, 214/1, 214/2 obręb 040 Gdańsk.

Do podania Wnioskodawca załączył:

1. kartę informacyjną przedsięwzięcia,
2. 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 zapoznaniu się z wniesioną dokumentacją, tut. organ pismem nr WEiE-I.6220.II.21p₁.2025.El z dnia 13 marca 2025 r. wezwał do uzupełnienia. Uzupełnienie wpłynęło w dniu 17 kwietnia 2025 r.

Z uwagi na liczbę stron postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach przekraczającą 10, na podstawie art. 74 ust. 3 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.), tut. organ obwieszczeniem z dnia 12 maja 2025 r. zawiadomił strony o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie, informując jednocześnie o możliwości zapoznania się z dokumentami i złożenia ewentualnych uwag i wniosków.

W dniu 9 czerwca 2025 r. do tut. organu wpłynęło pismo Spółdzielni Mieszkaniowej „Podleśna” zawierające uwagi do planowanego przedsięwzięcia. Uwagi dotyczyły głównie:

- poprawności wykonania załączonej do wniosku analizy ruchu,
- braku zewnętrznych miejsc postojowych w kontekście obsługi planowanych lokali usługowych i gości,
- wjazdów na teren inwestycji oraz liczby pojazdów korzystających z tych wjazdów,
- wskazania etapu, w którym realizowane będą lokale usługowe oraz ich lokalizacji i obsługi komunikacyjnej,
- wyjaśnienia celowości wykorzystania agregatu prądotwórczego wraz ze wskazaniem emitatora spalin z tej instalacji z określeniem w jaki sposób będą wyprowadzane emisje z terenu osiedla,
- przedstawienia analizy hydrogeologicznej z obliczeniami,
- obaw o zaburzenie gospodarki wód podziemnych z uwagi na realizację kondygnacji podziemnej, co może wpłynąć na trwałą zmianę lustra zwierciadła wody,
- przedstawienia planu z obrysem ścian hal garażowych graniczących bezpośrednio z zabudową terenu SM „Podleśna” i wspólnot garażowych przy ul. Zabytkowej oraz przedstawienia rodzaju zabezpieczeń na etapie realizacji przedsięwzięcia, aby nie naruszyć konstrukcji ścian oporowych przy parkingu i konstrukcji garaży przy ul. Zabytkowej,
- przedstawienia zakresu i zasięgu wykopów szerokoprzestrzennych pod prace fundamentowe oraz określenia odległości od granicy terenu i najbliższej zabudowy garaży,
- podania informacji o bilansie wód opadowych, zagospodarowaniu wód opadowych i sposobie ich retencjonowania oraz wskazania lokalizacji przelewów awaryjnych i ich parametrów,



- wyjaśnienia czy będzie możliwy przejazd między garażami podziemnymi i wyjazd w 3 kierunkach z terenu inwestycji,
- wskazania rozwiązań związanych z kwestią hałasu z placu budowy oraz informacji w jaki sposób zostaną dotrzymane standardy hałasu poza terenem inwestycji w kontekście etapowej realizacji inwestycji,
- wyjaśnienia w jaki sposób była określona analiza zapotrzebowania na wodę do celów bytowych i hydrantowych, wskazania lokalizacji włączenia się do wodociągu oraz wyjaśnienia czy budowa osiedla może mieć wpływ na ciśnienie lub obecny standard dostaw wody w budynkach wielorodzinnych SM „Podleśna”,
- podanie informacji w jaki sposób zmieni się linia ciśnień w sieci wodociągowej po wprowadzeniu etapów inwestycji i czy może mieć wpływ na sieć hydrantową w obrębie osiedla SM „Podleśna” i na potrzeby przeciwpożarowe,
- przedstawienia mocy akustycznej i lokalizacji centrali wentylacyjnych i przedstawienie analizy akustycznej uwzględniającej pracę ww. central oraz obrazującej zwiększony udział pojazdów w obrębie ul. Zabytkowej oraz podania informacji w jaki sposób zmieni się hałas w obrębie ul. Zabytkowej w związku z realizacją inwestycji,
- wysokości projektowanych budynków i ryzyka przesłonięcia istniejącej zabudowy.

Pismem nr WEiE-I.6220.II.21p4.2025.EI z dnia 23 czerwca 2025 r. tut. organ wezwał Wnioskodawcę do ustosunkowania się do uwag wniesionych przez SM „Podleśna”.

W dniu 5 września 2025 r. Wnioskodawca złożył poniższe wyjaśnienia:

- Analizę istniejących i prognozowanych warunków ruchu przeprowadzono dla najbardziej newralgicznych skrzyżowań ulic dla planowanej inwestycji, zgodnie z wytycznymi i zakresem do opracowania wydanymi przez Gdański Zarząd Dróg i Zieleni GZDiZ.ZD.6304.159.2.2022.MS.1554 z dn. 26.04.2022 r. Opracowanie obejmuje skrzyżowania ulic: Al. Żołnierzy Wyklętych - ul. Partyzantów, Partyzantów - Obywatelska - Podleśna, Słowackiego – Chrzanowskiego oraz odcinki ulic sąsiedniego układu drogowego: Partyzantów, Obywatelska, Podleśna, Zabytkowa, Chrzanowskiego wraz ze zjazdami do projektowanej inwestycji. Natężenia ruchu na poszczególnych odcinkach dróg i skrzyżowaniach zostały ze sobą skalibrowane i są ze sobą spójne. Opracowanie zostało pozytywnie zaopiniowane przez GZDiZ oraz Zespół konsultacyjno-negocjacyjny powołany przez Prezydenta Miasta Gdańsk. Do wyjaśnień dołączone zostały również obliczenia przepustowości.
- Inwestycja realizowana będzie etapowo, w opracowaniu wyróżniono dwa główne etapy realizacji Etap AB (budynki A1–A4, B1-B3) oraz Etap CD (budynki C1–C4, D1-D4). W ramach opracowania wykonano analizę przepustowości omawianych skrzyżowań. Prognoza ruchu obejmuje 5 letni horyzont czasowy, czyli do roku 2029 z uwzględnieniem corocznego wzrostu natężeń ruchu na poziomie 3,3% odpowiadającemu średniemu rocznemu wzrostowi wskaźnika motoryzacji w Gdańsku w latach 2014-2018 – w opracowaniu uwzględniono ogólnomiejski wzrost



liczby pojazdów na układzie drogowym, jak również wzrost ruchu spowodowany nowymi inwestycjami niedrogowymi, w tym nowych etapów osiedla Garnizon. Analizę przygotowano dla obydwu szczytów komunikacyjnych w prognozowanym roku 2029 dla trzech wariantów: W0 - wariant bezinwestycyjny, W1_AB - wariant inwestycyjny uwzględniający realizację etapów A i B inwestycji, W1_ABCD - wariant inwestycyjny uwzględniający realizację etapów A, B, C i D inwestycji.

- Zgodnie z warunkami dotyczącymi obsługi komunikacyjnej określonymi w ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy wskaźnik miejsc postojowych dla lokali usługowych jest określony jako maksymalny i wynosi max. 3 miejsca postojowe/100 m² powierzchni wbudowanej usług. Projektowana inwestycja spełnia ten warunek. Ponadto w decyzji o warunkach zabudowy nie jest wskazany obowiązek zaprojektowania naziemnych miejsc postojowych.

W halach garażowych budynków A i B, w strefach przy wjazdach do nich, inwestor planuje przeznaczyć część miejsc postojowych do obsługi lokali usługowych i dla gości mieszkańców osiedla. Będą to wydzielone strefy hal garażowych, oddzielone bramami od miejsc postojowych przeznaczonych wyłącznie dla mieszkańców osiedla. Od strony południowej, przy przebudowywanym układzie drogowym zapewniającym dojazd do budynków C i D, w pasie drogowym ul. Zabytkowej, przewidywane są miejsca postojowe zewnętrzne ogólnodostępne, z których będą mogli korzystać mieszkańcy spoza projektowanej inwestycji, w tym mieszkańcy wspólnoty „Podleśna” oraz goście.

Hale garażowe nie będą ze sobą połączone. Projektuje się wspólną halę garażową dla budynków A, z niezależnym wjazdem, wspólną halę dla budynków B z niezależnym wjazdem oraz dwie niezależne hale dla budynków C i budynków D, dla których projektuje się jeden wjazd od strony ul. Zabytkowej.

Pomieszczenia śmietników projektuje się w obrębie hal garażowych, przy wjazdach do nich. Odpady będą odbierane przez specjalistyczne koncesjonowane przedsiębiorstwo. Pojazdy odbierające odpady mogą wykorzystywać wjazdy na teren osiedla i odbierać odpady ze stref przed wjazdami do hal garażowych. Odbiór nieczystości z projektowanej inwestycji nie będzie uciążliwy dla sąsiadów.

- Wjazd od strony północno-wschodniej obsługuje budynki A posadowione na wspólnej hali garażowej. W tej hali planuje się około 201 stanowisk postojowych. Wjazd od strony północno-zachodniej obsługuje budynki B posadowione na wspólnej hali garażowej, w której planuje się około 142 stanowiska postojowe. Wjazd od południa, z ul. Zabytkowej, jest wspólny dla budynków C i D. W halach garażowych budynków C i D projektuje się łącznie około 343 stanowiska postojowe.

Liczba pojazdów wjeżdżających i wyjeżdżających z terenu osiedla:

Budynki A – zjazd od strony ul. Podleśnej:

- najbardziej obciążona godzina porannego szczytu komunikacyjnego (1h): wjazd 18 P/h, wyjazd 48 P/h,



- najbardziej obciążona godzina popołudniowego szczytu komunikacyjnego (1h):
wjazd 38 P/h, wyjazd 19 P/h,
Budynki B – zjazd na tzw. prawe skrzyżowanie od strony Partyzantów:
 - najbardziej obciążona godzina porannego szczytu komunikacyjnego (1h): wjazd 11 P/h, wyjazd 34 P/h,
 - najbardziej obciążona godzina popołudniowego szczytu komunikacyjnego (1h):
wjazd 27 P/h, wyjazd 12 P/h,Budynki C, D – zjazd od strony Zabytkowej:
 - najbardziej obciążona godzina porannego szczytu komunikacyjnego (1h): wjazd 17 P/h, wyjazd 77 P/h,
 - najbardziej obciążona godzina popołudniowego szczytu komunikacyjnego (1h):
wjazd 62 P/h, wyjazd 19 P/h
- Lokale usługowe zaprojektowane są wyłącznie na poziomie parterów budynków A1, A2, B1 znajdujących się w pierwszej linii zabudowy od strony ul. Partyzantów. Pozostałe budynki na terenie osiedla nie mają lokali usługowych. Łączna liczba projektowanych lokali usługowych - maksymalnie 16. W założeniu będą to głównie usługi o charakterze lokalnym.
- Agregat prądotwórczy znajduje się w wydzielonym pożarowo pomieszczeniu w obrębie budynku B1. Agregat będzie wykorzystywany wyłącznie w celu zasilania awaryjnego urządzeń przeciwpożarowych, oświetlenia awaryjnego i ewakuacyjnego, w czasie ewentualnego pożaru. Agregat nie jest związany z zasilaniem podstawowym inwestycji, więc nie będzie działał w sposób ciągły. Zbiornik na olej opałowy ma pojemność 560 l. Kanał odprowadzający spaliny z agregatu jest wyprowadzony ponad dach nad ostatnią kondygnacją budynku B1.
- W projekcie zastosowano szereg rozwiązań zabezpieczających sąsiednie nieruchomości oraz planowaną inwestycję przed wodami opadowymi:
 - projektuje się drenaże wokół kondygnacji podziemnych i przy murach oporowych, włączone do systemu instalacji kanalizacji deszczowej w obrębie projektowanej inwestycji,
 - projektuje się szczelne zbiorniki retencyjne gromadzące wody opadowe z terenu inwestycji; zgodnie z wymaganiami gestora sieci kanalizacji deszczowej do obliczeń przyjmuje się jedynie połowę maksymalnej możliwej pojemności zbiorników, aby zachować rezerwę na opady ponadnormatywne,
 - projektuje się odprowadzenie wody opadowej ze stropodachów budynków za pomocą wpustów dachowych podgrzewanych,
 - projektuje się odprowadzenie wód opadowych z balkonów i tarasów za pomocą wpustów włączonych do rur spustowych odprowadzających opad do instalacji kanalizacji deszczowej,
 - w warstwach stropodachów nad kondygnacjami podziemnymi (poza obrysami parterów budynków) i nad ostatnimi kondygnacjami projektuje się maty akumulacyjno-drenażowe zapewniające retencję wód opadowych,



- projektuje się stropodachy zielone nad kondygnacjami podziemnymi i nad ostatnimi kondygnacjami nadziemnymi,
- projektuje się odwodnienia liniowe i wpusty na terenie inwestycji odprowadzające wodę z części powierzchni utwardzonych, jak dojścia i dojazdy, do instalacji kanalizacji deszczowej prowadzącej do zbiorników retencyjnych,
- część powierzchni utwardzonych projektuje się jako wodoprzepuszczalne, z części wody opadowe odprowadzane są powierzchniowo na teren zielony, biologicznie czynny,
- projektuje się zagospodarowanie opadu określonego w warunkach technicznych i wymaganiach gestora sieci kanalizacji deszczowej (30 mm) w systemach zieleni retencyjnej i obiektach retencyjnych, jak np. niecki szczelne z roślinnością hydrofitową, z zastosowaniem przelewów awaryjnych w każdej niecce,
- projektuje się zdecydowanie większą powierzchnię biologicznie czynną niż wymagane minimum w decyzjach o warunkach zabudowy, aby zapewnić większą chłonność terenu,
- projektuje się odpowiednie ukształtowanie terenu o niezmienionych rzędnych na granicach działek, z zachowaniem spadków od granicy działek sąsiednich w kierunku terenu inwestycji, wprowadzeniem zagłębień terenu lub murków oporowych, aby zabezpieczyć tereny sąsiednie przed zalewaniem wodami opadowymi powierzchniowymi,
- w halach garażowych projektuje się odwodnienia liniowe i wpusty włączone, po uprzednim podczyszczeniu w separatorach ropopochodnych, do instalacji kanalizacji sanitarnej,
- zakłada się – zgodnie z warunkami technicznymi gestora sieci kanalizacji deszczowej – zapewnienie odpowiedniej przepustowości przyłączy do sieci kanalizacji deszczowej i odprowadzenie do niej wyłącznie nadmiaru wód opadowych,
- zakłada się na etapie eksploatacji okresowe czyszczenie dachów i wpustów, aby zapewnić odpowiednią drożność i przepustowość instalacji kanalizacji deszczowej.

Zgodnie z wykonanymi dokumentacjami geologiczno-inżynierskimi nie przewiduje się negatywnego wpływu inwestycji na warunki gruntowo-wodne.

- Projektowane budynki nie będą posadowione na palach. Projektuje się posadowienie bezpośrednie na płytach fundamentowych (w miejscach wyższego poziomu wód gruntowych) oraz na ławach i na stopach fundamentowych w miejscach, gdzie poziom wód gruntowych jest poniżej poziomu posadowienia, w etapach C i D.

Dla przedmiotowej inwestycji zostały wykonane przez firmę Fundament Sp. z o.o. badania gruntowe oraz opracowane dokumentacje badań podłoża gruntowego (dla etapu AB i etapu CD). Ponadto zostały opracowane dokumentacje geologiczno-



inżynierskie (dla etapu AB i etapu CD) zatwierdzone decyzjami WEiE Urzędu Miejskiego w Gdańsku z up. Prezydenta Miasta Gdańska: nr WEiE-VI.6541.18.2024.AB z dnia 19.09.2024 r. oraz WEiE-VI.6541.20.2024.AB z dnia 24.09.2024 r.

Zgodnie z wykonanymi dokumentacjami geologiczno-inżynierskimi nie przewiduje się negatywnego wpływu inwestycji na warunki gruntowo-wodne, a ustabilizowane zwierciadło wód gruntowych w obrębie etapów A i B inwestycji występuje na rzędnych 27,54 – 28,35 m n.p.m. Natomiast w obrębie etapów C i D w wykonanych otworach geotechnicznych nie stwierdzono występowania wody gruntowej do głębokości wierceń, czyli do rzędnej 31,59 m n.p.m. Są to rzędne zdecydowanie niższe niż poziom terenu Spółdzielni, w tym rzędne poziomu terenu przy budynkach garaży na działce sąsiadującej z terenem inwestycji (etap CD), które wynoszą od 36,09 m n.p.m. do 39,17 m n.p.m, nie licząc skarpy, której korona na gracy działki sięga rzędnych 42,00 – 45,00 m n.p.m. i pozostaje bez zmian.

- Projektowana inwestycja nie ma wpływu na konstrukcję ścian oporowych i budynków garażowych znajdujących się na sąsiednim terenie, przy ul. Zabytkowej. Skarpa znajdująca się na granicy działek nie będzie naruszona; ściana zewnętrzna podziemnej hali garażowej z tej strony znajduje w odległości min. 6 m od granicy działki. W przestrzeni pomiędzy istniejącą skarpą, granicą działki a halą garażową planowane jest zabezpieczenie wykopu w postaci palisady lub ścianki berlińskiej. Nie są planowane wykopy szerokoprzestrzenne, aby nie naruszyć struktury istniejącego terenu i istniejących drzew przy granicy inwestycji.
- Do wyjaśnień załączono schemat zabezpieczenia wykopów, obrys kondygnacji podziemnych oraz projekt zagospodarowania terenu.
- Bilans wód opadowych uwzględnia tereny komunikacyjne uszczelnione, powierzchnie półprzepuszczalne, stropodachy zielone i tradycyjne. Obliczenia bilansowe oparte są na wytycznych oraz warunkach technicznych Gdańskich Wód, wydanych na potrzeby projektowanej inwestycji. Wymagana objętość obiektów retencyjnych wyznaczana jest w oparciu o wskaźniki podane przez Gestora sieci kanalizacji deszczowej.

W ramach przedmiotowego przedsięwzięcia obiektami retencyjnymi są niecki terenowe z przelewami awaryjnymi znajdującymi się po jednym w każdej niecce, dachy zielone oraz podziemne zbiorniki szczelne na wody opadowe.

Na terenie inwestycji rozmieszczone są odwodnienia liniowe oraz wpusty terenowe, których zadaniem jest zebranie opadu, a następnie przewodami kanalizacji deszczowej odprowadzenie go do obiektów retencyjnych. Na stropodachach budynków – nad kondygnacjami nadziemnymi oraz nad halami garażowym poza obrysami parterów - zostały zaprojektowane warstwy dachów z matami akumulacyjno-drenażowymi, które zapewniają retencję wód opadowych i spowolnienie spływu, który odbywa się poprzez wpusty dachowe instalacją kanalizacji deszczowej do zbiorników retencyjnych. W obrębie stropodachów nad



budynkami zaprojektowano również wpusty awaryjne odprowadzające wody opadowe niezależnymi pionami.

Do obliczeń przyjęto tylko połowę maksymalnej pojemności zbiorników retencyjnych, aby zachować rezerwę na przyjęcie opadu. Zgodnie z warunkami technicznymi Gdańskich Wód, do sieci miejskiej kanalizacji deszczowej odprowadzany jest tylko nadmiar wód opadowych z zachowaniem odpowiedniej przepustowości przyłączy.

Zabezpieczeniem przed ewentualnym napływem wód podziemnych są zaprojektowane дренаże również włączone do systemu instalacji kanalizacji deszczowej.

Projektowana inwestycja nie będzie wpływać negatywnie na sąsiednie nieruchomości, poprzez zapewnienie dużej chłonności terenu dzięki realizacji zdecydowanie większej powierzchni biologicznie czynnej niż wymagana minimalna oraz projektowanie odpowiedniej retencji na stropodachach, również na stropodachach nad kondygnacjami podziemnymi poza obrysami parterów.

Zgodnie z wykonanymi dokumentacjami geologiczno-inżynierskimi, gdzie analizowane było posadowienie budynków oraz zakres budowy kondygnacji podziemnych, nie przewiduje się negatywnego wpływu inwestycji na warunki gruntowo-wodne.

Projekt zagospodarowania wód opadowych podlega uzgodnieniu z gestorem sieci – Gdańskimi Wodami.

- Zjazdy z dróg publicznych i wyjazdy są dedykowane poszczególnym etapom inwestycji. Jeden etap inwestycji to jedna hala garażowa. Zjazd w narożniku północno-wschodnim, przy skrzyżowaniu ulic Partyzantów/Podlesnej/Obywatelskiej obsługuje etap A; zjazd z ul. Partyzantów, w północno-zachodnim narożniku terenu inwestycji obsługuje etap B; zjazd z ul. Zabytkowej, od południa, jest wspólny dla etapów C i D. Hale garażowej poszczególnych etapów nie są ze sobą połączone.
- W związku z etapowaniem prac budowlanych hałas emitowany w trakcie prac na budowie będzie o małym poziomie, krótkotrwały i przemijający. W ramach każdego etapu prac zastosowane zostaną maszyny i urządzenia budowlane (koparki, ładowarki, żuraw wieżowy, zagęszczarki, agregaty, spycharki kołowe, koparko-ładowarki, wywrotki, wózki, żurawie samojezdne, dźwigi) spełniające w zakresie emisji hałasu wymagania Rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 15 lutego 2006 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie zasadniczych wymagań dla urządzeń używanych na zewnątrz pomieszczeń w zakresie emisji hałasu do środowiska Dz. U.2006.32.223.

Ograniczono czas funkcjonowania budowy i jej zaplecza do niezbędnego minimum. Większe ograniczenie spowodowałoby zdecydowane wydłużenie całego procesu inwestycyjnego.

Przewidywany czas funkcjonowania budowy i jej zaplecza:

Godziny pracy: poniedziałek – piątek w godzinach 6:00 – 19:00, soboty 7:00 – 15:00;



wyjątek stanowić będą etapy betonowania obiektów, gdzie ruch pojazdów ze względów technologicznych może odbywać się nawet całą dobę, do zakończenia betonowania danej sekcji.

Dowóz materiałów: poniedziałek – piątek w godzinach 6:00 – 19:00, soboty 7:00 – 15:00.

Przewidywana trasa dojazdu do budowy i zaplecza wjazdami od ul. Partyzantów i Podleśnej (fragment do wjazdu na budowę) oraz od ul. Zabytkowej i Gotyckiej.

Analizując wpływ drgań na ludzi i budynki w trakcie prowadzonych prac budowlanych stwierdza się brak ich wpływu ze względu na charakter i rodzaj prac budowlanych wykluczający powstawanie szkodliwych dla ludzi i budynków drgań. Z racji braku bliskiego sąsiedztwa w strefie potencjalnego oddziaływania potencjalnych drgań oraz stosowania technologii budowlanych nieemitujących drgań nie ma potrzeby stosowania monitoringu w zakresie drgań.

- Zgodnie z wymaganiami gestora sieci kanalizacji deszczowej - Gdańskich Wód – należy przewidzieć obiekty małej retencji miejskiej o objętości odpowiadającej sumie opadu do najmniej 30 mm ($3 \text{ m}^3 / 100 \text{ m}^2$ powierzchni uszczelnionej lub $30 \text{ dm}^3 / 1 \text{ m}^2$ powierzchni uszczelnionej).

Obliczenia na przykładzie etapu AB:

- powierzchnia terenów utwardzonych, półprzepuszczalnych dachów zielonych o tradycyjnych, etap A: $0,8249 \text{ ha} = 8249 \text{ m}^2$
 - powierzchnia zredukowana V_z : $8249 \times 0,03 = 248 \text{ m}^3$
 - zaprojektowana retencja etap A V_r : niecki terenowe 62 m^3 , zbiornik szczelny 140 m^3 (do obliczeń według wymagań gestora przyjęto 50% objętości, czyli 70 m^3), pojemność czynna retencyjna dachów zielonych $144 \text{ m}^3 \rightarrow$ retencja $V_r = 62 + 70 + 144 = 276 \text{ m}^3$
 - sprawdzenie warunku $V_r > V_z \rightarrow 276 \text{ m}^3 > 248 \text{ m}^3 \rightarrow$ warunek spełniony
 - powierzchnia terenów utwardzonych, półprzepuszczalnych dachów zielonych o tradycyjnych, etap B: $0,5926 \text{ ha} = 5926 \text{ m}^2$
 - powierzchnia zredukowana V_z : $5926 \times 0,03 = 178 \text{ m}^3$
 - zaprojektowana retencja etap A V_r : niecki terenowe 28 m^3 , zbiornik szczelny 140 m^3 (do obliczeń według wymagań gestora przyjęto 50% objętości, czyli 70 m^3), pojemność czynna retencyjna dachów zielonych $84 \text{ m}^3 \rightarrow$ retencja $V_r = 28 + 70 + 84 = 182 \text{ m}^3$
 - sprawdzenie warunku $V_r > V_z \rightarrow 182 \text{ m}^3 > 178 \text{ m}^3 \rightarrow$ warunek spełniony
- Zapotrzebowanie na wodę do celów bytowych jest określone na podstawie liczby mieszkańców osiedla, zgodnie z normą; zapotrzebowanie na ilość wody w instalacji hydrantowej wynika z liczby hydrantów obsługujących projektowane budynki i jednocześnie ich działania.



W ul. Zabytkowej istnieje żeliwny czynny wodociąg Ø100. Planuje się jego przebudowę i zmianę średnicy na Ø150, zgodnie z warunkami technicznymi gestora sieci. Miejsce włączenia oraz zakres przebudowy sieci wodociągowej został określony w warunkach technicznych przyłączeniowych gestora sieci wodociągowej GIWK:

Celem zabezpieczenia pod względem p.poż. projektowanej zabudowy należy przebudować istniejący w ul. Zabytkowej wodociąg Ø100 mm żel. na Ø150 mm. Przebudowy dokonać na odcinku od skrzyżowania z ul. Renesansową do wysokości projektowanej zabudowy. Wodociąg prowadzić w ciągach komunikacyjnych. Do nowo budowanego wodociągu Ø150 mm przełączyć istniejące wodociągi Ø80 mm żel. w ulicach: Renesansowej, Gotyckiej (wzdłuż budynku nr 4 – 28 i wzdłuż budynku nr 1 – 11).

Teren Spółdzielni Mieszkaniowej „Podleśna” zasilany jest w wodę z wodociągu w ul. Współczesnej, który dalej biegnie w ul. Romańskiej i ul. Zabytkowej odrębną nitką od wskazanego wodociągu przez gestora sieci do zasilania etapów C i D projektowanej inwestycji. Włączenie projektowanej inwestycji do sieci wodociągowej, częściowo przebudowywanej i rozbudowywanej na koszt Inwestora, nastąpi zgodnie z uzyskanymi warunkami technicznymi i nie ma wpływu na budynki Spółdzielni.

Informacje o miejscach włączenia do sieci wodociągowej zaczerpnięto z portalu mapowego miasta Gdańsk: ewid.gdansk.gda.pl

- W ocenie Wnioskodawcy brak wpływu na linię ciśnień w sieci wodociągowej obsługującej budynki Spółdzielni Mieszkaniowej „Podleśna”, ze względu na inne miejsca włączenia Spółdzielni i planowanej inwestycji.
- Centrale wentylacyjne są projektowane w obrębie lokali usługowych, indywidualne dla każdego lokalu. Centrale wentylacyjne obsługujące hale garażowe znajdują się w obrębie hal garażowych. Żadna centrala nie znajduje się na dachach budynków ani na terenie. Na dachach jedynie znajdują się wentylatory wyciągowe na zakończeniach kanałów wentylacyjnych wentylacji bytowej mieszkań.
Hałas związany z inwestycją (ruch samochodowy do hal garażowych, wentylacja) będzie niewielki i ograniczony przestrzennie. Biorąc pod uwagę tło generowane przez ruch na ul. Partyzantów oraz w rejonie osiedla Garnizon, nie stwierdza się ryzyka przekroczenia norm akustycznych. Zabudowa o zwartej strukturze i zieleni izolacyjna dodatkowo ograniczają rozprzestrzenianie się hałasu.
- Projektowana inwestycja jest zgodna z zapisami ostatecznych decyzji o warunkach zabudowy i spełnia parametry określone w decyzji. Wysokości projektowanych budynków wynoszą od 19,8 m do 20,4 m i mieszczą się w określonych wartościach w decyzji o warunkach zabudowy: min. 19,5 m, max. 21,5 m. Projektowane budynki mają po 6 kondygnacji nadziemnych i są posadowione na rzędnych od 31,3 m n.p.m. do maksymalnie 44,0 m n.p.m. Maksymalna wysokość budynków w odniesieniu do poziomu morza to 63,9 m n.p.m. (budynki C1, C2, D1, D2). Zróznicowane posadowienie budynków wynika ze znacznych różnic poziomu terenu w granicach inwestycji i terenów sąsiednich. Wspomniane budynki mieszkalne szeregowe to np. budynki przy ul. Zabytkowej 16 – 24, zlokalizowane od strony południowej



projektowanej inwestycji. Znajdują się one w odległości ponad 40 m od budynków C i D, a rzędne terenu przy nich wynoszą od około 48,9 m n.p.m do około 50,5 m n.p.m. Pomimo mniejszej liczby kondygnacji poziomy ich dachów znajdują się na mniej więcej tym samym poziomie, co dachy projektowanych budynków posadowionych najwyżej, przy granicy południowej inwestycji. Dodatkowo, projektowane budynki oddzielone są szpalerem wysokich drzew, które zostaną zachowane. Z kolei wspomniana „niska zabudowa wielorodzinna” w sąsiedztwie projektowanej inwestycji to budynki średniowysokie i wysokie: np. siedmiokondygnacyjny budynek np. przy ul. Zabytkowej 4, pięciokondygnacyjny budynek przy ul. Współczesnej 1, pięciokondygnacyjny budynek przy ul. Partyzantów 72 z dominantą o wysokości dwunastu kondygnacji nadziemnych.

Nie ma mowy o przesłanianiu przez budynki projektowane istniejącej zabudowy. Zostało to przeanalizowane.

- Na wspomnianych ulicach otaczających teren inwestycyjny obliczono poziom hałasu uwzględniający projektowaną zabudowę. Przyjęte natężenia ruchu na ulicy Zabytkowej wynoszą 48 pojazdów osobowych na godzinę w porze dnia, 6,5 pojazdu osobowego na godzinę w porze nocnej. Zostało to przeliczone na podstawie metodyki obliczeniowej poziomu hałasu w środowisku emitowanego z terenów parkingów i placów.

Tut. organ po przeanalizowaniu ww. odpowiedzi uznał wyjaśnienia Wnioskodawcy za wystarczające. Kopię powyższej odpowiedzi tut. organ pismem nr WEiE-I.6220.II.21p8.2025.El z dnia 10 września 2025 r. przekazał Spółdzielni Mieszkaniowej „Podleśna”.

Zgodnie z przedłożoną kartą informacyjną planowane przedsięwzięcie polega na rozbudowie zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami i infrastrukturą techniczną przy ul. Partyzantów w Gdańsku.

Całe zamierzenie będzie obejmowało łącznie ok. 15 budynków oznaczonych roboczo literami A (A1-A4), B (B1-B3), C (C1-C4), D (D1-D4), przy czym etap A i B objęty jest procedowanym wnioskiem o udzielenie pozwolenia na budowę, a etapy C i D będą stanowiły rozbudowę kompleksu. W obrębie parteru budynków mieszkalnych od strony ul. Partyzantów (A1, A2, B1) przewiduje się funkcje usługowe w postaci np. sklepów osiedlowych, usług kosmetycznych, lokali gastronomicznych, usług medycznych, salonu fitness z salą zabaw. Dla nowoprojektowanych obiektów kubaturowych zakłada się wysokość od ok. 19,8 m do ok. 20,4 m. Będą to budynki sześciokondygnacyjne. Dachy wszystkich budynków będą dachami płaskimi (tj. spadki połaci do 10°). Budynki będą miały kondygnacje podziemne, w których będą znajdowały się hale garażowe. Budynkami pomocniczymi będą obiekty trafostacji.

Docelowo w skład całego kompleksu będzie wchodziło:



- ok. 530 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej (PUM) ok. 32900 m², przy czym ok. 285 mieszkań o powierzchni użytkowej (PUM) ok. 15500 m² zostanie zrealizowanych w ramach toczącego się postępowania o wydanie pozwolenia na budowę, a ok. 245 mieszkań o powierzchni użytkowej (PUM) ok. 17400 m² podczas planowanej rozbudowy;
- ok. 16 lokali usługowych o łącznej powierzchni użytkowej (PUU) ok. 1200 m² i zostaną one zrealizowane podczas realizacji pierwszego etapu objętego toczącym się postępowaniem o wydanie pozwolenia na budowę;
- ok. 686 miejsc postojowych w halach garażowych zlokalizowanych w kondygnacjach podziemnych budynków (jednej do dwóch kondygnacji podziemnych). Nie planuje się terenowych miejsc postojowych. Ok. 343 miejsca postojowe zostaną zrealizowane podczas pierwszego etapu i ok. 343 miejsc podczas rozbudowy.

Wjazd na teren analizowanego zespołu zabudowy zaprojektowano 3 wjazdami – od strony północno-zachodniej z ul. Partyzantów, od strony północno-wschodniej z ul. Partyzantów/ul. Podleśnej dla etapu A i B oraz od strony południowej z ul. Zabytkowej dla etapu C i D. Komunikacja po terenie będzie ograniczona, gdyż ruch samochodowy będzie odbywał się wyłącznie po krótkich odcinkach zjazdów prowadzących do hal garażowych.

Dodatkowo uzupełnieniem układu komunikacyjnego osiedla będą chodniki. Wolne przestrzenie między budynkami, wokół nich i wzdłuż ciągów komunikacyjnych zostaną zagospodarowane zróżnicowaną zielenią (drzewa, krzewy, nawierzchnie trawiaste, rośliny zielne), w tym obiektami hydrofitowymi dla retencji wód opadowych i tzw. zielonymi dachami, obiektami małej architektury (np. urządzenia placów zabaw i siłowni zewnętrznych, ławki, kosze na odpadki, wiaty rowerowe, itp.).

Całkowita powierzchnia terenu przedsięwzięcia może wynieść ok. 2,99 ha (z uwzględnieniem rezerwy terenu na zaplecze budowy, możliwe przyłącza, przebudowę istniejących sieci (wysokoparametrowej osiedlowej sieci ciepłowniczej i sieci wodociągowej) oraz dowiązanie infrastruktury sieciowej i drogowej do zagospodarowania w ramach osiedla) przy czym 1,47 ha zostanie zrealizowane podczas aktualnie procedowanego etapu, natomiast 1,52 ha podczas planowanej rozbudowy. Łączna powierzchnia parkingów oraz infrastruktury jej towarzyszącej wyniesie ok. 1,905 ha, przy czym 0,964 ha zostanie zrealizowane podczas aktualnie procedowanego etapu, natomiast 0,941 ha podczas planowanej rozbudowy.

Teren przedsięwzięcia charakteryzuje się dużym nachyleniem, stąd posadzki parterów nowobudowanych obiektów mieszkalnych będą posadowione na różnych rzędnych w zależności od budynku: od 31,3 m n.p.m. do ok. 44 m n.p.m. Dojścia do budynków mieszkalnych i do lokali usługowych, do przestrzeni rekreacyjnych rozmieszczonych na terenie osiedla oraz do placów zabaw zaprojektowano w spadkach do 5% (jak dla



chodników). Z racji ukształtowania terenu (duże nachylenie – spadek w kierunku północnym) zaprojektowano również schody terenowe wraz z platformami przyschodowymi i/lub podnośnikami.

Zespoły budynków oznaczonych poszczególnymi literami posadowione będą na czterech halach garażowych wspólnych dla danego kompleksu (A, B, C, D). Z racji różnic poziomów terenu pod budynkami posadowionymi niżej będzie jeden poziom kondygnacji podziemnej, natomiast pod zlokalizowanymi na wyższych rzędnych będą to dwa poziomy połączone wewnętrzną rampą.

W skład infrastruktury technicznej towarzyszącej zabudowie będą wchodzić:

- przyłącza: wodociągowe, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, elektroenergetyczne, ciepłownicze oraz teletechniczne/telekomunikacyjne,
- instalacja zewnętrzna kanalizacji deszczowej, sanitarnej, instalacja zewnętrzna elektroenergetyczna wraz ze stacją transformatorową Sn/nn, instalacja zewnętrzna teletechniczna/telekomunikacyjna, instalacja ciepłownicza,
- przebudowywane sieci: wodociągowa i ciepłownicza,
- agregat prądowłoczy wraz ze zbiornikiem na olej opałowy,
- oświetlenie terenu,
- tereny utwardzone tj. chodniki, dojścia, drogi pożarowe (utwardzone oraz o nawierzchni zielonej przepuszczalnej wzmocnionej typu Netturf),
- tereny nieutwardzone tj. tereny zielone, obiekty hydrofitowe do zagospodarowania wód opadowych na terenie, ogrody deszczowe, chłonne niecki,
- mała architektura jak np. ławeczki, śmietniki, urządzenia placu zabaw, siłowni zewnętrznych, ażurowe zadaszenia, wiaty rowerowe itp.

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

- wykonanie prac przygotowawczych w obrębie terenu inwestycyjnego przeznaczonego pod budowę zespołu mieszkalno-usługowego i usunięcie kolidującej zieleni,
- wykonanie niezbędnych robót ziemnych, w tym przygotowanie wykopów szerokoprzestrzennych pod prace fundamentowe wraz z ich zabezpieczeniem w miejscach koniecznych przy użyciu np. ścianki berlińskiej, palowania, grodzic stalowych,
- rozbiórkę kolidującej infrastruktury podziemnej,
- wykonanie robót związanych z posadowieniem obiektów – wykonanie ław, stóp lub płyt fundamentowych,
- wzniesienie konstrukcji obiektów,
- wykonanie elementów małej retencji terenowej,
- wykonanie wszystkich niezbędnych przyłączy, instalacji, urządzeń, sieci infrastrukturalnych (wodociągi, sieci kanalizacyjne, elektroenergetyczna, teletechniczna, ciepłownicza, ppoż. itp.),



- prace związane z przebudową sieci wodociągowej i wysokoparametrowej osiedlowej sieci ciepłowniczej,
- wykonanie agregatu prądotwórczego wraz ze zbiornikiem na olej,
- wykonanie powierzchni utwardzonych tj. infrastruktury drogowej (wjazdy z ul. Partyzantów, ul. Podleśnej i ul. Zabytkowej), ciągów pieszych, placów, wjazdów do garaży podziemnych, dróg ppoż),
- wykonanie powierzchni nieutwardzonych tj. terenów zielonych wraz z nasadzeniami,
- realizację elementów małej architektury (ławki, kosze na śmieci, stojaki na rowery, place zabaw),
- realizację oświetlenia zewnętrznego.

Źródłem wody dla projektowanych budynków będzie wodociąg miejski. Doprowadzona woda będzie służyć do zaspokojenia potrzeb gospodarczo-bytowych, socjalnych oraz celów p.poż.

Ciepła woda użytkowa dla każdej wspólnoty będzie dostarczana z oddzielnego węzła ciepłego zasilanego z sieci miejskiej.

Ścieki odprowadzane będą do kanałów sanitarnych Ø300 mm w ulicy Partyzantów oraz Ø200 mm w ulicy Zabytkowej/Podleśnej. W celu odprowadzenia ścieków na terenie inwestycji zostanie wybudowany odcinek sieci kanalizacyjnej Ø200 mm, do której odprowadzane będą ścieki za pomocą projektowanych przyłączy.

Ścieki pochodzące z posadzek garażów zostaną oczyszczone w studzienkach z poduszkami sorbentowymi (lub przy pomocy innych, równoważnych rozwiązań), a następnie przepompowywane do instalacji kanalizacji sanitarnej w budynkach.

Wody opadowe z wjazdów do garaży zostaną odprowadzane poprzez przykanalik do sieci kanalizacji deszczowej z zastosowaniem lokalnej przepompowni na zewnątrz budynku. Zbiornik pompowni zapewni zgromadzenie wód opadowych ze zjazdu o intensywności $0,03 \text{ dm}^3/\text{s}/\text{m}^2$ i długotrwałości opadu wynoszącym min. 20 minut niezależnie od pracy pompy. W zależności od warunków konstrukcyjnych przewiduje się zbiornik betonowy prefabrykowany lub zintegrowany z konstrukcją budynku.

Wody opadowe z terenu inwestycji w wysokości 30 mm zostaną zagospodarowane na własnym terenie w systemach retencji terenowej poprzez zastosowanie zieleni retencyjnej: w zagłębieniach chłonnych, nieckach z roślinnością hydrofitową, na dachach zielonych (w warstwach stropodachów hal garażowych i nad ostatnimi kondygnacjami zastosowano maty akumulacyjno-drenażowe zapewniające retencję wód opadowych). Projektuje się nawierzchnie przepuszczalne, a wody opadowe z terenów utwardzonych odprowadzane będą na tereny zielone. Projektuje się szczelne urządzenia wodne (niecki chłonne, ogrody deszczowe).



Wspomaganiem do ww. elementów retencyjnych w obrębie terenu zielonego będą zbiorniki i kanały retencyjne zatrzymujące wodę w czasie największych opadów, która będzie mogła być wykorzystana np. do podlewania zieleni.

Projektuje się odpowiednie ukształtowanie terenu: spadki terenu w kierunku od budynku, opaski żwirowe oraz odpowiednio zabezpieczone skarpy wraz z murkami oporowymi blokującymi spływ wód. Przy granicach działki, w przypadku terenu sąsiedniego położonego niżej niż projektowany poziom terenu inwestycji, planuje się odpowiednie ukształtowanie terenu zielonego w postaci niecek chłonnych, muld i niewielkich wałów blokujących spływ wód na działki sąsiednie.

Przelew nadmiarowy zostanie skierowany do najbliższych odbiorników – kolektorów DN 300 w ul. Partyzantów lub Zabytkowej.

W przypadku rezygnacji z możliwości odprowadzenia nadmiarowej ilości wód do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej w obrębie terenu inwestycji zagospodarowany zostanie opad o wysokości 60 mm.

Woda opadowa z dachów budynków będzie odprowadzana za pomocą wpustów dachowych podgrzewanych elektrycznie. Przewiduje się wykonanie odwodnień stropodachów nad halą garażową za pomocą podgrzewanych wpustów włączonych w obwód elektryczny części wspólnych budynku. Dodatkowo projektuje się odwodnienia balkonów i tarasów na poziomie wycofanych kondygnacji za pomocą wpustów z odpływem poziomym włączonych do rur spustowych ukrytych w warstwie izolacji termicznej elewacji.

Inwestycja będzie powstawała etapowo. Teren osiedla podzielony został na cztery etapy (wspólnoty) i realizowany będzie w dwóch fazach: etap 1 i 2 (budynki A i B) realizowane będą razem i są objęte procedowanym pozwoleniem na budowę, następnie etapy 3 i 4 (budynki C i D). Opcjonalnie zakłada się możliwość realizacji osobno etapów (wspólnot) 3 (budynki C) i 4 (budynki D). Pierwsza faza realizacyjna (budynki A i B) to część osiedla od strony ul. Partyzantów; druga faza realizacyjna (budynki C i D) od strony ul. Zabytkowej. Realizację każdej fazy realizacyjnej planuje się na ok. 5 lat. Czas trwania prac budowlanych i finalny podział na fazy realizacyjne uzależniony będzie od sytuacji rynkowej.

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, 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 13 maja 2025 r. nr WEiE-I.6220.II.21R₁.2025.EI, WEiE-I.6220.II.21R₂.2025.EI



i WEiE-I.6220.II.21R₃.2025.El wystąpił odpowiednio do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (RDOŚ) w Gdańsku, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego (PPIS) w Gdańsku i Dyrektora Państwowego Gospodarstwa Wodnego „Wody Polskie” Zarząd Zlewni w Gdańsku (PGWPP ZZ) o opinie, co do konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

PPIS w opinii nr SZNS.9022.4.11.2025.KB.1 z dnia 26 maja 2025 r. stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia.

PGWPP ZZ pismem nr GG.ZZŚ.4901.202.1.2025.KT z dnia 28 maja 2025 r. wyraziło opinię o braku konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

RDOŚ pismem nr RDOŚ-Gd-WOO.4220.299.2025.DN.1 z dnia 26 maja 2025 r. wezwał do uzupełnienia wniosku. Z uwagi na powyższe tut. organ pismem nr WEiE-I.6220.II.21p₃.2025.El z dnia 4 czerwca 2025 r. przekazał kopię ww. wezwania Wnioskodawcy. Stosowne uzupełnienie wpłynęło w dniu 16 lipca 2025 r. Tut. organ pismami z dnia 21 lipca 2025 r. nr WEiE-I.6220.II.21p₅.2025.El, WEiE-I.6220.II.21p₆.2025.El i WEiE-I.6220.II.21p₇.2025.El przekazał ww. uzupełnienie odpowiednio do RDOŚ, PPIS i PGWPP ZZ.

Dyrektor PGWPP ZZ pismem nr GG.ZZŚ.4901.202.2.2025.KT z dnia 4 sierpnia 2025 r. podtrzymał swoje stanowisko wyrażone w opinii nr GG.ZZŚ.4901.202.1.2025.KT z dnia 28 maja 2025 r.

PPIS w Gdańsku nie zajął stanowiska w ustawowym terminie, co na podstawie art. 78 ust. 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, traktuje się jako brak zastrzeżeń.

RDOŚ postanowieniem nr RDOŚ-Gd-WOO.4220.299.2025.DN.2 z dnia 14 sierpnia 2025 r. wyraził opinię o braku konieczności przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko.

Warunki i wymagania określone w opiniach ww. organów zostały uwzględnione w punkcie 2 orzeczenia 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, ustalono co następuje:

- Planowane przedsięwzięcie polegające na rozbudowie zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami i infrastrukturą techniczną przy ul. Partyzantów i Zabytkowej w Gdańsku 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. 2 pkt 3** ww. rozporządzenia tj. przedsięwzięcie „nieosiągające progów określonych w ust. 1, jeżeli po zsumowaniu parametrów charakteryzujących przedsięwzięcie z parametrami planowanego, realizowanego lub zrealizowanego przedsięwzięcia tego samego rodzaju znajdującego się na terenie jednego zakładu lub obiektu osiągną progi określone w ust. 1” w związku z **§ 3 ust.1 pkt 55 lit. b) tiret drugie** „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” 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”.

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

- Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach dla niniejszego przedsięwzięcia niezbędna jest do uzyskania m.in. pozwolenia na budowę.
- Przedmiotowa inwestycja zlokalizowana jest na terenie działek nr 80/1, 80/2, 80/4, 80/5, 86/1, 86/2 oraz fragmentach działek: 79/1, 79/2, 83, 89, 90/20, 214/1, 214/2 obręb 040 Gdańsk.

W najbliższym sąsiedztwie planowanego przedsięwzięcia zlokalizowane są:

- od północy – ul. Partyzantów,
- od wschodu – ul. Podleśna wraz z osiedlem domów jednorodzinnych,
- od południa – ul. Zabytkowa wraz z zabudową jednorodziną,
- na północny – zachód – droga wojewódzka al. Żołnierzy Wyklętych,
- od zachodu – zabudowa wielorodzinna.

Teren przeznaczony pod inwestycję jest ogrodzony i częściowo zabudowany. Zostały zakończone prace rozbiórkowe budynków dawnej Poczty Polskiej, zgodnie z pozwoleniem Prezydenta Miasta Gdańska wydanego decyzją znak WUiA-V.6741.32-3.2022.DO.156624 z dnia 28.05.2022 r. Teren jest częściowo utwardzony oraz porośnięty przez drzewa.

- Na etapie opracowania inwestycji przeprowadzono analizę możliwych wariantów przedsięwzięcia. Wariantowanie dotyczyło zaopatrzenia obiektów w ciepło i ciepłą wodę użytkową. W wariacie 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.

W wyniku przeprowadzonej analizy wariantowej można stwierdzić, że przy zastosowaniu rozwiązań chroniących środowisko opisanych w karcie informacyjnej przedsięwzięcia oraz warunków nałożonych niniejszą decyzją, wariant przyjęty do realizacji nie będzie źródłem istotnego, niekorzystnego oddziaływania na środowisko.

- Przewiduje się posadowienie budynków bezpośrednio na gruntach warstwy IIa, IIb lub III. W przypadku stwierdzenia w poziomie posadowienia gruntów warstwy (I) przewiduje się ich zastąpienie podsypką żwirowo-piaskową. W istniejących warunkach gruntowo - wodnych projektuje się bezpośrednie posadowienie budynków na ławach, stopach lub płycie fundamentowej. Szczegółowe rozwiązania zostaną opracowane na dalszym etapie projektowym. Z uwagi na głębokie położenie wody gruntowej (stwierdzono ją tylko w jednym z wykonanych otworów na głębokości poniżej posadowienia płyty fundamentowej), nie przewiduje się konieczności odwodnienia wykopów.

Posadowienie budynków na różnych rzędnych oraz kondygnacje podziemne (poziomy -1 i -2) łączące sąsiednie tarasy zabudowy będą wymagać miejscami znacznych wykopów, dlatego w pierwszej kolejności zostaną zrealizowane etapy 1 i 2 od strony ul. Partyzantów. Zrealizowanie hal na tym poziomie ułatwi realizację etapów posadowionych wyżej.

- Oddziaływanie na etapie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia.

W trakcie realizacji inwestycji nastąpi wzmożona emisja pyłów i zanieczyszczeń wprowadzanych do atmosfery. Prace budowlane wykonywane podczas planowanej inwestycji, będą źródłem emisji substancji stałych (pyły, drobiny piasku) oraz substancji gazowych, będących wynikiem reakcji spalania zachodzących podczas pracy urządzeń silnikowych (maszyny robocze, środki transportu). 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 nieorganizowana – pylenie transportowanych mas ziemnych);
- prace wykończeniowe (malowanie, spawanie).

Przewiduje się występowanie emisji, wynikającej z ruchu pojazdów osobowych i ciężarowych oraz z pracy maszyn i urządzeń budowlanych, a także z procesów spawania elektrycznego i malowania powierzchni i innych elementów budynków.

Emisje na etapie realizacji przedsięwzięcia będą miały charakter nieorganizowany, gdyż większość prac budowlanych dokonywanych będzie w otwartym terenie.



Emisje te będą występowały w czasie ograniczonym do przewidywanego czasu trwania prac budowlanych i porządkowych.

Prace budowlane będą miały niewielki wpływ na zanieczyszczenie powietrza, pod warunkiem zastosowania działań ograniczających emisję niezorganizowaną, szczególnie odnoszących się do zraszania placu budowy, gromadzonych mas ziemnych oraz mycia kół pojazdów opuszczających plac budowy. Powstające ilości pyłu oraz zanieczyszczeń gazowych powinny ograniczyć się swoim oddziaływaniem do terenu budowy. Wielkość emisji związana z użytkowaniem sprzętu budowlanego będzie niewielka i przemijająca. Zanieczyszczenia powietrza powstające w trakcie prac związanych z organizacją przedsięwzięcia nie wpłyną w istotny sposób i nie pogorszą trwale stanu aerosanitarnej rejonu. Wyżej opisane oddziaływania będą miały charakter krótkotrwały i znikną wraz z zakończeniem budowy.

W trakcie funkcjonowania przedsięwzięcia emisje zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego będą powstawać przede wszystkim w związku z pracą silników spalinowych pojazdów poruszających się w obrębie hal garażowych zlokalizowanych w kondygnacji podziemnej – emisja zorganizowana odbywająca się wylotami wyrzutni na dachach budynków, a także w związku z pracą silników spalinowych pojazdów poruszających się po krótkich odcinkach dróg dojazdowych do hal garażowych w budynkach (emisja niezorganizowana).

Emisja zanieczyszczeń z terenu inwestycji będzie związana przede wszystkim z uchem pojazdów i będzie generowała zanieczyszczenia odtransportowe tj. w postaci dwutlenku azotu, dwutlenku siarki, tlenku węgla, węglowodorów alifatycznych i aromatycznych oraz pyłu zawieszonego. Emisja ta będzie miała charakter:

- niezorganizowany (ruch pojazdów po terenie dróg dojazdowych do hal garażowych)
- zorganizowany (ruch pojazdów mieszkańców w obrębie hal garażowych oraz funkcjonowanie strefy gastronomicznej). Garaże wyposażone będą w wentylację wyciągową z napływem powietrza przez otwory kompensacyjne. Powietrze usuwane będzie za pomocą kanałów wyciągowych z wyrzutami wyprowadzonymi ponad dach.

Z KIP wynika, że obecność projektowanych budynków nie będzie miała negatywnego wpływu na stan aerosanitarny najbliższej okolicy – nie przewiduje się ryzyka wystąpienia przekroczeń dopuszczalnych poziomów substancji zanieczyszczających w powietrzu. Inwestycja nie będzie stanowiła istotnego nowego źródła emisji zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego. Analizowane źródła emisji zanieczyszczeń, wraz z uwzględnieniem ich kumulacji w zakresie użytkowania sąsiedniego układu drogowego, będą miały niewielkie znaczenie w kontekście oddziaływania na jakość powietrza atmosferycznego.



W czasie budowy na terenie inwestycji wystąpią naruszenia wierzchnich warstw ziemi – będą one wynikały z operowania ciężkiego sprzętu, prowadzenia wykopów pod planowane zagospodarowanie i infrastrukturę towarzyszącą. Podczas przeprowadzonych badań stwierdzono częściowe zanieczyszczenie gruntu, w związku z czym możliwa będzie konieczność remediacji zanieczyszczonego gruntu. Wytyczne w zakresie potencjalnej remediacji zostaną opracowane na dalszych etapach procesu inwestycyjnego. Naruszenia i przekształcenia ziemi będą miały charakter trwały. Z wykopów podczas realizacji całej inwestycji (objęta procedowanym pozwoleniem na budowę oraz rozbudowy) zostanie wydobyte ok. 50000 m³ (ok. 90000 Mg). Grunty te częściowo (niezanieczyszczone) zostaną wykorzystane do kształtowania terenu przedsięwzięcia. Pozostała część zostanie przekazana uprawnionym odbiorcom jako odpad niebezpieczny lub inny niż niebezpieczny, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Etap realizacji inwestycji będzie wiązał się z emisją hałasu. Z treści KIP wynika, że stosowane urządzenia i maszyny robocze będą spełniać wymagania rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 21 grudnia 2005 r. w sprawie zasadniczych wymagań dla urządzeń używanych na zewnątrz pomieszczeń w zakresie emisji hałasu do środowiska (Dz. U. z 2005 r. nr 263, poz. 2202 ze zm.). Oddziaływanie związane z emisją hałasu do środowiska będzie krótkotrwałe i nie spowoduje trwałych zmian w środowisku.

Planowana inwestycja na etapie użytkowania będzie źródłem przede wszystkim hałasu komunikacyjnego, w mniejszym stopniu hałasu instalacyjnego. W jej sąsiedztwie znajdują się tereny chronione akustycznie, na których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu. W celu określenia wpływu przedsięwzięcia na środowisko akustyczne przeprowadzono analizę. Obliczenia i analiza akustyczna wykazały, że planowana inwestycja nie będzie powodowała przekroczeń dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku. Zgodnie z obowiązującymi przepisami: załącznik nr 1 do Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r. poz. 112) określono pomiarowo i obliczeniowo poziomy hałasu od dróg i instalacji na terenach chronionych. Poziomy ten na terenach chronionych nie przekracza poziomów dopuszczalnych określonych Rozporządzeniem Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

Na etapie budowy przewiduje się powstawanie ścieków sanitarnych. Ścieki zagospodarowane zostaną przez wynajmującego przenośne toalety lub odprowadzone zostaną z kontenera socjalnego do kanalizacji sanitarnej. Przenośne toalety zostaną zlokalizowane w obrębie wyznaczonego zaplecza budowy.

Na etapie eksploatacji ścieki sanitarne będą powstawały w związku z eksploatacją mieszkań i lokali usługowych. Odbiór ścieków będzie odbywał się przez sieć



kanalizacji miejskiej, którą kierowane będą do oczyszczalni ścieków „Wschód”. Szacowana ilość ścieków sanitarnych dla całego kompleksu zabudowy wyniesie ok. 95000 m³/rok. W ilości tej mieszczą się również ścieki z hal garażowych powstających z mycia posadzek z opomiarowanej wody oraz ścieki z lokali gastronomicznych. Ścieki te podczyszczane będą odpowiednio z substancji ropopochodnych za pomocą separatora ropopochodnych oraz separatorów tłuszczu.

Warunki techniczne Gdańskich Wód Sp. z o.o. obligują Inwestora do zagospodarowania wód na własnym terenie do wysokości 30 mm opadu. Wody opadowe zagospodarowane będą na własnym terenie zielonym, obiektami małej retencji będą niecki i ogrody deszczowe, dachy zielone na garażach oraz ostatnich kondygnacjach budynków. Przelew nadmiarowy zostanie skierowany do miejskiego kolektora DN300 zlokalizowanego w ciągu ul. Partyzantów lub Zabytkowej.

Inwestor zwróci szczególną uwagę podczas projektowania systemów odwadniania i retencjonowania wód, aby nie zaburzyć stosunków wodnych. Projektuje się odpowiednie ukształtowanie terenu (spadki terenu w kierunku od budynku, opaski żwirowe oraz odpowiednio zabezpieczone skarpy wraz z murkami oporowymi) blokującymi spływ wód, aby ochronić obiekty znajdujące się na działkach sąsiednich i pas drogowy przed zalewaniem. Przy granicach działki, w przypadku terenu sąsiedniego położonego niżej niż projektowany poziom terenu inwestycji, planuje się odpowiednie ukształtowanie terenu zielonego w postaci niecek chłonnych, muld i niewielkich wałów blokujących spływ wód na działki sąsiednie.

Rabaty deszczowe i inne formy zieleni o walorach retencji powierzchniowej w formie zieleni urządzonej przejmą spływ wody opadowej w sposób naturalny - grawitacyjny zgodnie z pochyleniem chodnika i innych elementów zagospodarowania terenu. Woda retencjonowana będzie w warstwach wegetacyjnych, zagospodarowana przez nasadzenia roślinne w procesach ewapotranspiracji oraz przez naturalne wsiąkanie do płytkich warstw gleby w miejscach opadu – naturalna retencja gruntowa związana z wegetacją roślin, parametrami gleby żyznej i warstwy humusu oraz naturalną retencją niewielkich zagłębień terenowych, będących elementami kompozycji terenów zieleni. Projektuje się szczelne urządzenia wodne (niecki chłonne, ogrody deszczowe).

Zanieczyszczenie ropopochodnymi dotyczyć zasadniczo będzie jedynie wód opadowych z drogi dojazdowej i miejsc postojowych. Ich podczyszczanie odbywać się będzie w komorach osadczych z poduszkami sorbentowymi lub innymi równoważnymi rozwiązaniami.

W trakcie realizacji inwestycji powstaną odpady podczas przygotowania terenu pod inwestycję (usuwanie roślinności, 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 sorbentów.

Prace przygotowawcze związane z usuwaniem roślinności będą skutkować powstaniem znacznej ilości odpadów biodegradowalnych.

Grunty z wykopu w większości nie będą mogły zostać wykorzystane w obrębie terenu przedsięwzięcia. Ilość mas ziemnych przewidzianych do wywiezienia z terenu budowy jako odpad szacuje się na 85 500 Mg (95% gruntów z wykopu).

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 powinny być 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.

W trakcie budowy odpady będą selekcjonowane oraz czasowo magazynowane na placu budowy, kolejno przekazane firmom posiadającym specjalistyczne uprawnienia do prowadzenia działalności w zakresie zbierania i/lub przetwarzania odpadów w drodze odzysku, a jeśli nie będzie takiej możliwości w drodze unieszkodliwiania (np. poprzez składowanie). Gospodarka odpadami na placu budowy będzie zorganizowana i uporządkowana. Odpady, które będą nadawać się do recyklingu tj. odpady metali, szkła i tworzyw sztucznych i papieru, będą segregowane i również przechowywane w osobnych, odpowiednio oznaczonych pojemnikach, Odpady niebezpieczne będą magazynowane w zamkniętych i specjalnie oznaczonych pojemnikach, a następnie będą przekazywane wyspecjalizowanym firmom celem ich unieszkodliwienia. Miejsca przeznaczone na zgromadzone odpady niebezpieczne będą wyposażone w zabezpieczenia przeciwpożarowe oraz zabezpieczone przed dostępem osób postronnych. Wpływ oddziaływania na środowisko wytwarzanych podczas realizacji inwestycji odpadów, nie będzie znaczący i ograniczać się będzie do krótkotrwałego oddziaływania. Oddziaływanie to związane będzie głównie z zajętością powierzchni terenu w miejscach czasowego gromadzenia odpadów i nie będzie wykraczać poza teren objęty pracami budowlanymi.

Na etapie funkcjonowania całego przedsięwzięcia po jego rozbudowie 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*).

Pomieszczenia na odpady, w których znajdować się będą dedykowane pojemniki, zlokalizowane będą w budynkach (najprawdopodobniej w kondygnacjach podziemnych, po jednym pomieszczeniu na każdy etap inwestycji dla części mieszkalnej oraz osobne pomieszczenia na odpady dla lokali usługowych). W pomieszczeniach tych zapewniona zostanie wentylacja, dostęp do wody i odprowadzenie ścieków poprzez kratkę ściekową. Zarządca przekaże odpady wyspecjalizowanym podmiotom, posiadającym stosowne decyzje w zakresie gospodarki odpadami (zbieranie, transport i przetwarzanie odpadów). Odpady będą przeznaczone do przetworzenia w drodze odzysku lub unieszkodliwiania. Odpady komunalne powstające w trakcie eksploatacji inwestycji będą zagospodarowane zgodnie z obowiązującymi przepisami. Będą one przechowywane w pojemnikach przeznaczonych do segregacji, a następnie przekazywane do zagospodarowania firmie operującej w danym rejonie miasta, zgodnie z gminnym regulaminem zagospodarowania odpadów. Pojemniki te znajdować się będą w przeznaczonych do tego celu pomieszczeniach lub wiatach. 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.

- Badany teren jest zlokalizowany na obszarze zurbanizowanym, sąsiadującym ze wszystkich stron z ulicami i zabudową mieszkalną, któremu towarzyszy zieleń miejska – nasadzone drzewa i krzewy oraz spontaniczna zieleń pojawiająca się na



terenach zaniedbanych. W trakcie inwentaryzacji na działkach znajdowały się budynki, które stopniowo były burzone, niska zieleń o charakterze ruderalnym oraz drzewa i krzewy (o charakterze nasadzeniowym). W ramach działań przygotowawczych przeprowadzono prace usuwania budynków zlokalizowanych na wskazanych działkach, bez naruszenia zieleni. Teren jest ogrodzony, w znacznym stopniu utwardzony, co ogranicza niekontrolowane rozprzestrzenianie się roślin oraz obecność dzikich zwierząt.

Szata roślinna analizowanego terenu jest uboga i składa się z mieszanki roślinności synantropijnej, charakterystycznej dla terenów ruderalnych i związanej z postępującą sukcesją wtórną. W składzie florystycznym dominują rośliny zielne oraz drzewa i krzewy. Widnieją tu nasadzenia zaplanowane pod poprzednią inwestycję, drzewa wzdłuż ogrodzeń i wewnętrznej drogi oraz roślinność pojawiająca się w wyniku braku działań pielęgnacyjnych terenu. Dotychczasowa obecność budynków (obecnie w znacznym stopniu wyburzonych) oraz utwardzenie terenu skutecznie ograniczyły przestrzeń dla rozprzestrzeniania się roślin w okresie ograniczonego wykorzystywania terenu. Obecne siedliska roślinne są powszechnie występującymi w Polsce, a stwierdzona roślinność należy do gatunków pospolitych, o dużej liczebności w skali kraju. Bezpośrednio na terenie przeznaczonym pod inwestycję, obok większych drzew, w składzie florystycznym zwraca uwagę znaczny udział gatunków synantropijnych. Dominują trawy, rośliny zielne i niewielkie samosiewy drzew i krzewów. Wśród roślin zielnych wyróżniono taksony charakterystyczne dla spontanicznie ukształtowanych zbiorowisk ruderalnych i pionierskich. Nie stwierdzono występowania gatunków chronionych roślin poza trzema osobnikami z gatunku jarzęb szwedzki *Sorbus intermedia*. Jarzęb szwedzki podlega w Polsce ścisłej ochronie gatunkowej. Ochrona ta dotyczy jednak tylko egzemplarzy dziko występujących. Osobniki występujące na badanym terenie mają charakter nasadzeniowy.

Do wycięcia zakwalifikowane zostaną drzewa kolidujące z planowanym zagospodarowaniem terenu oraz w złym stanie zdrowotnym - łącznie 277 drzew. W ramach inwentaryzacji dendrologicznej zidentyfikowano trzy skupiska krzewów przeznaczone do usunięcia w związku z realizacją planowanego przedsięwzięcia. Łączna powierzchnia wszystkich krzewów planowanych do usunięcia wyniesie 24 m².

Na terenie działek inwestycyjnych znajduje się niewielki, wybetonowany zbiornik z wodą, jednak nie stanowił on miejsca występowania płazów. Betonowe brzegi, trudno dostępne, brak odpowiedniej roślinności i bazy pokarmowej oraz lokalizacja nie sprzyjały zasiedleniu tego miejsca przez tę grupę zwierząt. Na obszarze badań nie stwierdzono obecności płazów. Badany teren stanowi miejsce bytowania niektórych gatunków gadów. W zakrzaczeniach i na ich granicy, gdzie dociera dużo promieni słonecznych odnotowano dwukrotnie jaszczurkę zwinkę *Lacerta agilis*.



Na obszarze badań stwierdzono występowanie pospolitych ptaków, lęgowych lub przebywających w tego typu siedliskach. Badany teren porośnięty jest drzewami i krzewami oraz w niewielkim stopniu roślinnością zielną. Są to siedliska, które stanowią potencjalne miejsce gniazdowania ptaków. Wśród obecnej na terenie inwestycji ornitofauny stwierdzono 11 gatunków pospolicie i licznie występujących na terenie kraju, charakterystycznych dla aglomeracji miejskiej. Gołąb miejski *Columba livia forma urbana* gnieździł się na budynku biurowym, przy wjeździe na teren od strony ulic Partyzantów i Podleśnej. Jest to gatunek introdukowany przez człowieka rozmyślnie bądź przypadkowo, który utworzył samodzielnie utrzymujące się populacje, szczególnie licznie występuje w aglomeracjach miejskich. Jest powszechny i liczny w skali kraju. Gatunkiem związanym z budynkiem jest także kopciuszek *Phoenicurus ochrusos* lęgający się w gniazdach umieszczonych w szczelinach budynków lub półotwartych budkach. Grzywacz *Columba palumbus*, miał gniazdo na jednym z drzew przy ogrodzeniu w zachodniej części zadrzewień, jednak tu lęg prawdopodobnie nie był udany. W momencie rozpoczęcia wizyt terenowych gniazdo było znacznie uszkodzone, a zbiegiem czasu i pod wpływem warunków atmosferycznych uległo rozpadowi. Odnotowano aktywne gniazdo wrony siwej, znajdujące się na drzewie przeznaczonym do wycinki. Większość stwierdzonych gatunków, to ptaki wróblowe wykorzystujące niższą zieleń, w tym krzewy. Zlokalizowana na jednym z drzew budka lęgowa została zajęta przez wiewiórkę.

W celu ochrony ornitofauny, RDOŚ w Gdańsku nałożył na Inwestora obowiązek, aby wycinkę drzew i krzewów przeprowadzić w okresie od 16 października do końca lutego (poza okresem lęgowym ptaków). Dopuszcza się wycinkę w ww. okresie po wykluczeniu przez specjalistę ornitologa lęgów ptaków, co należy potwierdzić wpisem do protokołu z nadzoru przyrodniczego.

Planowane przedsięwzięcie zlokalizowane jest poza granicami obszarów Natura 2000. Najbliżej położonymi obszarami sieci Natura 2000 to położony:

- ok. 3.8 km na północny wschód Bunkier w Oliwie PLH220055,
- ok. 4,4 km na Zatoka Pucka PLB220005,
- ok. 5.6 km na południe Dolina Reknicy PLH220008,
- ok. 6,8 km na południe Zbiornik na Oruni PLH220106,
- ok. 9.5 km na południowy zachód Klify i Rafy Kamienne Orłowa PLH220105.

W opinii 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 tymczasowych celów ochrony oraz 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 zlokalizowane:

- ok. 1 km na północny wschód Trójmiejski Park Krajobrazowy,
- ok. 1,2 km na wschód Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy „Dolina Potoków Strzyża i Jasień”,
- ok. 2,9 km na wschód Rezerwat „Dolina Strzyży”,
- ok. 2,9 km na północny wschód Użytek Ekologiczny „Ropuszy Staw przy Dworze III”,
- ok. 3 km na północny wschód Użytek Ekologiczny „Traszka Górska w Żwirowni”,
- ok. 3,1 km na północny wschód Rezerwat „Wąwóz Huzarów”.

Przedmiotowe przedsięwzięcie zlokalizowane jest poza korytarzami ekologicznymi. Najbliższej planowanej inwestycji położony jest korytarz ekologiczny Lasy Powiśla KPn-16A oddalony o ok. 15 km na południowy zachód. Przewiduje się, iż 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.

Jednocześnie RDOŚ podkreślił, 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 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:
 - Zlewni jednolitej części wód powierzchniowych rzecznych o kodzie PLRW2000104889 i nazwie Strzyża. Stanowi ona silenie 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.): umiarkowany potencjał ekologiczny; brak danych o stanie chemicznym. Zlewnia jest monitorowana. Ocena ryzyka nieosiągnięcia celu środowiskowego - zagrożona. Cel środowiskowy dla JCWP: dobry potencjał ekologiczny; zapewnienie drożności cieku dla migracji ichtiofauny o ile jest monitorowany wskaźnik diadromiczny D; dobry stan chemiczny. Dla JCWP zostało ustanowione odstępstwo z art. 4 ust. 5 Ramowej Dyrektywy Wodnej.
- Jednolitej części wód podziemnych o kodzie PLGW200013. Wskazana JCWPd charakteryzuje się dobrym stanem (stan ilościowy dobry, stan chemiczny dobry). 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. 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 ze zm.). Planowana inwestycja nie znajduje się na obszarze stref ochronnych ujęć wód. Przedsięwzięcie zlokalizowane jest na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 - Subniecka Gdańska.

Jak wynika z opinii Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Gdańsku, 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 sprawiają, 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.
 - Ze względu na funkcję przedsięwzięcia, lokalizację oraz jego niewielką skalę, nie przewiduje się wystąpienia negatywnego oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na klimat i jego zmiany. Nie przewiduje się również, aby konieczna była adaptacja przedsięwzięcia do zmian klimatu, ze względu na minimalny wpływ klimatu i jego zmian na przedsięwzięcie.

Z analizy karty informacyjnej przedsięwzięcia wynika, że z uwagi na specyfikę inwestycji oraz zastosowane rozwiązania techniczne i technologiczne, podatność przedsięwzięcia na zmiany klimatu zostanie ograniczona do minimum.

- 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 trwający jedynie podczas prac budowlanych. Opisane oddziaływania będą miały charakter tymczasowy i znikną wraz z zakończeniem budowy (czas trwania budowy każdej fazy realizacyjnej szacuje się na ok. 5 lat – realizacja zgodnie z przyjętym harmonogramem i uzależniona będzie od sytuacji rynkowej).

Wprowadzenie spójnej i estetycznej zabudowy nowoczesnego osiedla pozytywnie wpłynie na ład przestrzenny w rejonie potencjalnej lokalizacji przedsięwzięcia. Kompleks zabudowy zastąpi bowiem istniejącą do tej pory w tej lokalizacji mało atrakcyjną wizualnie i zaniedbaną zabudowę. Różnica wysokości terenu zapewni otwarcia widokowe tworząc interesujące plany. Najniżej położony taras będzie pełnił strefę miejską. Na parterach budynków zlokalizowano lokale usługowe przeznaczone na usługi o charakterze lokalnym, osiedlowym, a na wyższych kondygnacjach zaprojektowane zostały mieszkania. Uzupełnieniem usług jest plac z miejscami na ogródki lokali gastronomicznych i z miejscami do wypoczynku. Kolejne dwa tarasy zabudowy to budynki o charakterze bardziej kameralnym – willowym, mieszczące tylko funkcję mieszkalną. Budynki te zostały zaprojektowane na kwadratowym rzucie jako punktowce. Ostatni, najwyższy położony taras zabudowy



przy ul. Zabytkowej to cztery mniejsze budynki. Zróżnicowanie brył projektowanych budynków, które zmniejszają się w kierunku południowym, pozwala na nawiązanie do kubatur istniejących obiektów w sąsiedztwie. Kolejnym zabiegiem zmniejszającym skalę projektowanych budynków są wycofane ostatnie kondygnacje nadziemne, które w budynkach punktowych zostały obrócone w taki sposób, aby uzyskać większe otwarcia widokowe mieszkań. Wycofanie kondygnacji nadaje większej lekkości bryłom budynków. Budynki będą tworzyły harmonijną i spójną zabudowę, a aranżacja zieleni i powierzchni biologicznie czynnych w obrębie kompleksu zabudowy sprawią, że inwestycja stanowić będzie atrakcyjny wizualnie krajobraz. Wizualizację elementów projektowanej zabudowy przedstawiono w rozdziale 5.

Przy projektowaniu i wykonywaniu inwestycji uwzględnione zostaną postanowienia uchwały Nr XLVIII/1465/18 Rady Miasta Gdańska z dnia 22 lutego 2018 r. w sprawie ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane, na terenie Miasta Gdańska.

- W zasięgu oddziaływania planowanego przedsięwzięcia znajdują się zabudowania mieszkaniowe jedno- i wielorodzinne, których oddziaływanie na środowisko może się kumulować z inwestycją planowaną. Kumulacja oddziaływań będzie dotyczyła przede wszystkim ruchu pojazdów w sąsiedztwie przedmiotowego zespołu zabudowy. Określenie wpływu ruchu generowanego przez pojazdy mieszkańców nowej zabudowy przeanalizowane w oparciu o analizy uwarunkowań komunikacyjnych. Wzrost natężeń ruchu na przyległym układzie drogowym związany będzie nie tylko z natężeniami generowanymi przez projektowaną inwestycję, ale przede wszystkim z generalnym wzrostem ruchu ogólnomiejskiego w tym obszarze. Układ drogowy byłby w stanie przenieść natężenia związane z projektowaną zabudową, jednak trudności będą pojawiać się wraz ze wzrostem ruchu ogólnomiejskiego (problemy na skrzyżowaniach nie wynikają bezpośrednio z ruchu generowanego przez inwestycję). Ruch generowany przez projektowaną zabudowę będzie częściowo pokrywał się z ruchem jaki dotychczas generowany był przez Poczta Polską mającą siedzibę na terenie obecnych działek inwestycyjnych.
- Zastosowane rozwiązania chroniące środowisko, odpowiednio dobrane technologie i materiały spełniające wymagane normy, zgodne z obowiązującymi przepisami sprawiają, że podczas prowadzenia robót budowlanych nie wystąpi zagrożenie powstania awarii lub katastrofy naturalnej i budowlanej.
Planowane przedsięwzięcie nie będzie obiektem przemysłowym, a jego eksploatacja nie będzie wymagać stosowania substancji klasyfikowanych jako substancje niebezpieczne i nie będzie generować zagrożeń awaryjnych związanych z użytkowaniem maszyn i instalacji przemysłowych. Z uwagi na zastosowane rozwiązania chroniące środowisko, odpowiednio dobrane technologie i materiały



spełniające wymagane normy oraz specyfikę inwestycji, nie przewiduje się, aby jej realizacja czy eksploatacja przyczyniły się do wystąpienia znaczących awarii mogących oddziaływać na zdrowie ludzi, bądź środowisko.

- 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.
- Teren przedsięwzięcia nie jest położony w obrębie zabytkowych obszarów i obiektów o znaczeniu regionalnym i lokalnym, ani nie leży w obszarze objętym ochroną konserwatora zabytków. W bliskim sąsiedztwie (ok. 150 m na północ od granicy działek inwestycyjnych) zlokalizowany jest kompleks budynków dawnego Garnizonu wpisane do Rejestru Zabytków – domy przy ul Juliusza Słowackiego 3,5,7,9,13,15,17, 19 i 23.

W odległości ok. 390 m na północny wschód od planowanej inwestycji, przy ulicy Stanisława Staszica 1, mieści się wpisana do rejestru zabytków Kamienica pochodzący z okresu 1906– 1907.

W odległości ok. 300 m na północny wschód od planowanej inwestycji, przy ul. Stanisława Małachowskiego 1, mieści się wpisana do rejestru zabytków zespół willa pochodzący z roku 1910.

- Teren inwestycji znajduje się w obszarze, dla którego nie ma obowiązującego planu miejscowego. Prezydent Miasta Gdańska na przedmiotowy teren wydał w dniu 19.01.2024 r. decyzję o warunkach zabudowy nr WUiA.V.6730.245-6.2023.2024.LW.557401 oraz w dniu 31.05.2024 r. decyzję o warunkach zabudowy nr WUiA.V.6730.68-4.2024.LW.98914. Decyzją znak WUiA.V.6730.245-7.2023.2024.LW.497863 z dnia 19.12.2024 r. Prezydent Miasta Gdańska przeniósł decyzję WUiA.V.6730.245-6.2023.2024.LW.557401 z ROARK Studio Sp. z o.o. Sp. K. na rzecz Invest Komfort.

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 Dyrektora Państwowego Gospodarstwa Wodnego „Wody Polskie” Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej, 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.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 zostały ujęte w publicznie dostępnym wykazie danych Ekoportal pod nr 178/2025. Informacje o wydanej decyzji zostaną zamieszczone po jej wydaniu w wykazie danych Portal EkoGdańsk.

Zgodnie z art. 10 kpa tut. organ obwieszczeniem z dnia 2 października 2025 r. powiadomił Strony postępowania o możliwości zapoznania się i wypowiedzenia, co do zebranych dowodów i materiałów.

W dniu 24 października 2025 r. do tut. organu wpłynęło pismo Pana W.K. zawierające uwagi do planowanego przedsięwzięcia. Uwagi dotyczyły głównie poprawności wykonania analizy ruchu na potrzeby planowanego przedsięwzięcia. Ponadto zawnioskowano o przeprowadzenie ponownej analizy wyjazdu z planowanej inwestycji od strony ul. Podleśnej z uwzględnieniem zanieczyszczeń powietrza i hałasu generowanych przez stojące w korku pojazdy.

W dniu 24 października 2025 r. do tut. organu wpłynęło pismo Pani W.Cz. zawierające uwagi do planowanego przedsięwzięcia. Uwagi dotyczyły głównie poprawności wykonania analizy ruchu na potrzeby planowanego przedsięwzięcia. Ponadto zawnioskowano o przeprowadzenie ponownej analizy wyjazdu z planowanej inwestycji od strony ul. Podleśnej.

W dniu 28 października 2025 r. do tut. organu wpłynęło pismo Państwa P.K. i A Cz.-K. zawierające uwagi do planowanego przedsięwzięcia. Uwagi dotyczyły głównie poprawności wykonania analizy zacienienia wykonanej na potrzeby przedmiotowego przedsięwzięcia. Ponadto w ww. piśmie Mieszkańcy zawnioskowali o obniżenie wysokości planowanych budynków.

W dniu 27 października 2025 r. do tut. organu wpłynęło pismo Pani B.Ś. zawierające uwagi do planowanego przedsięwzięcia. Uwagi dotyczyły analizy zacienienia wykonanej dla projektowanych budynków. Mieszkanka przedstawiła swoje obawy o ograniczenie



naślonecznienia swojego mieszkania w związku z realizacją osiedla. Ponadto Mieszkanka zawnioskowała o zmianę projektu planowanego osiedla w zakresie obniżenia wysokości projektowanych budynków.

Pismem nr WEiE-I.6220.II.21p₁₃.2025.El z dnia 28 października 2025 r. tut. organ wezwał Wnioskodawcę do ustosunkowania się do uwag wniesionych przez Państwa P.K. i A Cz.-K., Panią B.Ś., Panią W.Cz. oraz Pana W.K. oraz pismem nr WEiE-I.6220.II.21p₁₄.2025.El z dnia 29 października 2025 r. powiadomił autorów ww. pism o przesłaniu ich kopii Wnioskodawcy w celu ustosunkowania się do wniesionych uwag.

Pomimo faktu, że analiza zacienienia nie jest dokumentem wymaganym na etapie wydawania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach i jest obowiązkowym elementem projektu architektonicznego, który bada wpływ nowej zabudowy na naślonecznienie istniejących obiektów i pomieszczeń mieszkalnych, analizowanym przy wydawaniu decyzji o pozwoleniu na budowę i zatwierdzeniu projektu budowlanego, tut. organ wezwał Wnioskodawcę do złożenia wyjaśnień również w tym zakresie.

W dniu 28 października 2025 r. do tut. organu wpłynęło pismo Pana W.K. zawierające uwagi do planowanego przedsięwzięcia tożsame z treścią pisma Pana W.K. przesłanego do tut. organu w dniu 24 października 2025 r. Uwagi dotyczyły głównie poprawności wykonania analizy ruchu na potrzeby planowanego przedsięwzięcia. Ponadto zawnioskowano o przeprowadzenie ponownej analizy wyjazdu z planowanej inwestycji od strony ul. Podleśnej z uwzględnieniem zanieczyszczeń powietrza i hałasu generowanych przez stojące w korku pojazdy.

Pismem nr WEiE-I.6220.II.21p₁₅.2025.El z dnia 31 października 2025 r. tut. organ wezwał Wnioskodawcę do ustosunkowania się do wniesionych uwag.

W dniu 24 października 2025 r. do tut. organu wpłynęło pismo Pana P.K. zawierające uwagi do planowanego przedsięwzięcia. Uwagi dotyczyły analizy zacienienia wykonanej dla projektowanych budynków. Mieszkaniec przedstawił obawy o ograniczenie naślonecznienia swojego mieszkania w związku z realizacją osiedla. Ponadto Mieszkaniec zawnioskował o zmianę projektu planowanego osiedla w zakresie obniżenia wysokości projektowanych budynków i wykonanie prawidłowej analizy zacienienia budynku, w którym znajduje się mieszkanie.

Pismem nr WEiE-I.6220.II.21p₁₆.2025.El z dnia 6 listopada 2025 r. tut. organ wezwał Wnioskodawcę do ustosunkowania się do wniesionych uwag.

Pismem nr WEiE-I.6220.II.21p₁₇.2025.El z dnia 6 listopada 2025 r. tut. organ powiadomił autora ww. pisma o przesłaniu jego kopii Wnioskodawcy w celu ustosunkowania się do wniesionych uwag.



W dniu 17 listopada 2025 r. Wnioskodawca przedłożył odpowiedź na wezwania tut. organu z 28 października 2025 r. i 6 listopada 2025 r. Wnioskodawca przedstawił następujące wyjaśnienia:

- Analiza nasłonecznienia i zacieniania została opracowana prawidłowo, pokazując właściwy czas nasłonecznienia pokoi mieszkalnych w budynkach sąsiednich – zgodnie z § 60 Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – w dniach równonocy, tj. w marcu i we wrześniu.

Analiza została opracowana dla właściwej szerokości geograficznej, kątów padania promieni słonecznych w dniach równonocy (projekt budowlany był opracowany w 2024 r.; w tym roku równonoc wiosenna przypadała 20.03., a równonoc jesienna 22.09.) oraz z uwzględnieniem ukształtowania terenu, wysokości projektowanej zabudowy, projektowanego poziomu terenu na terenie inwestycji i projektowanych poziomów posadowienia poszczególnych budynków składających się na projektowany zespół zabudowy wielorodzinnej. Poziom posadowienia budynku przy ul. Partyzantów 72 został określony na podstawie mapy do celów projektowych.

Teren inwestycji będzie podlegał niwelacji, więc projektowane budynki będą posadowione na innych (niższych) rzędnych niż aktualne rzędne terenowe.

Teren planowanej inwestycji i nieruchomości położona przy ul. Partyzantów 72 znajdują się w strefie zabudowy śródmiejskiej, w obrębie CPU (Centralne Pasma Usługowe), zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska. Zgodnie z § 60 ust. 3. ww. rozporządzenia budynki zlokalizowane w zabudowie śródmiejskiej dopuszczone jest ograniczenie czasu nasłonecznienia do 1,5 godziny dla mieszkań wielopokojowych, a dla mieszkań jednopokojowych nie określa się minimalnego czasu nasłonecznienia.

Linijka słońca oraz analiza zacieniania opracowana w 3D pokazują, że elewacja wschodnia budynku przy ul. Partyzantów 72 jest nasłoneczniona odpowiednio, zgodnie z warunkami technicznymi:

- o w marcu cień rzucany przez projektowane budynki omija elewację wschodnią budynku przy ul. Partyzantów 72 już o godzinie 8:22, a odnosząc się do wskazanego w jednym z pism mieszkania zlokalizowanego na 2. piętrze można stwierdzić, że ma ono nasłonecznienie już od godziny 7:00,
- o we wrześniu cień rzucany przez projektowane budynki omija elewację wschodnią budynku przy ul. Partyzantów 72 po godzinie 9:05, a mieszkanie zlokalizowane na 2. piętrze ma zapewnione nasłonecznienie od godziny 7:30,

Elewacja wschodnia jest nasłoneczniona w marcu do godziny 11:27, a we wrześniu do godziny 12:12. W tych godzinach pojawia się cień w loggiach rzucany przez elementy elewacji samego budynku przy ul. Partyzantów 72. Omawiane mieszkania jednostronne znajdujące się w tym budynku od strony wschodniej mają zapewniony



odpowiedni czas nasłonecznienia, dłuższy niż wynika to z warunków technicznych (>1,5 h). Dla mieszkania położonego na poziomie 2. piętra nasłonecznienie w marcu (równonoc wiosenna) wynosi 3 h 57 min., we wrześniu (równonoc jesienna) 4 h 12 min.

Cała elewacja wschodnia budynku przy ul. Partyzantów ma zapewniony czas nasłonecznienia zarówno w marcu jak i we wrześniu większy niż 3 h, odpowiednio min. 3 h 5 min. i 3 h 7 min.

Można stwierdzić, że budynki projektowane, znajdujące się w odległości min. 53,88 m od omawianej elewacji wschodniej, nie wpływają negatywnie na nasłonecznienie pokoi mieszkalnych znajdujących się w budynku przy ul. Partyzantów 72.

- Analizę istniejących i prognozowanych warunków ruchu przeprowadzono dla najbardziej newralgicznych skrzyżowań ulic dla planowanej inwestycji, zgodnie z wytycznymi i zakresem do opracowania wydanymi przez Gdański Zarząd Dróg i Zieleni GZDiZ.ZD.6304.159.2.2022.MS.1554 z dn. 26.04.2022 r. Opracowanie obejmuje skrzyżowania ulic: Al. Żołnierzy Wyklętych - ul. Partyzantów, Partyzantów - Obywatelska - Podleśna, Słowackiego - Chrzanowskiego oraz odcinki ulic sąsiedniego układu drogowego: Partyzantów, Obywatelska, Podleśna, Zabytkowa, Chrzanowskiego wraz ze zjazdami do projektowanej inwestycji. Natężenia ruchu na poszczególnych odcinkach dróg i skrzyżowaniach zostały ze sobą skalibrowane i są ze sobą spójne.

W ramach opracowania wykonano analizę przepustowości omawianych skrzyżowań. Prognoza ruchu obejmuje 5 letni horyzont czasowy, czyli do roku 2029 z uwzględnieniem corocznego wzrostu natężeń ruchu na poziomie 3,3% odpowiadającemu średniemu rocznemu wzrostowi wskaźnika motoryzacji w Gdańsku w latach 2014- 2018. W opracowaniu uwzględniono ruch pojazdów z projektowanej inwestycji, ogólnomiejski wzrost liczby pojazdów na układzie drogowym, jak również wzrost ruchu spowodowany nowymi inwestycjami niedrogowymi, w tym nowych etapów osiedla Garnizon. Opracowanie zostało pozytywnie zaopiniowane przez GZDiZ oraz Zespół konsultacyjno-negocjacyjny powołany przez Prezydenta Miasta Gdańsk, co stanowi dowód poprawnie wykonanego opracowania.

Tut. organ po przeanalizowaniu ww. odpowiedzi uznał wyjaśnienia Wnioskodawcy za wystarczające. Kopię powyższej odpowiedzi tut. organ pismem nr WEiE-I.6220.II.21p₁₈.2025.El z dnia 5 grudnia 2025 r. oraz mailem z dnia 5 grudnia 2025 r. przekazał zainteresowanym Mieszkańcom.

W dniu 29 października 2025 r. do tut. organu wpłynęło pismo Spółdzielni Mieszkaniowej „Podleśna” zawierające uwagi do planowanego przedsięwzięcia. Uwagi dotyczyły głównie:



- wyjaśnienia zapisu „Od strony południowej, przy przebudowywanym układzie drogowym zapewniającym dojazd do budynków C i D, w pasie drogowym ul. Zabytkowej, przewidywane są miejsca postojowe zewnętrzne ogólnodostępne, z których będą mogli korzystać mieszkańcy spoza projektowanej inwestycji, w tym mieszkańcy wspólnoty „Podleśna” oraz goście”,
- udostępnienia pełnego planu PZT od strony ul. Zabytkowej,
- wyjaśnienia rozbieżności pomiędzy KIP, a wyjaśnieniami złożonymi w odpowiedzi na uwagi SM „Podleśna” w zakresie objętości zbiorników szczelnych dla Etapu A i B oraz udostępnienia wyliczeń dla etapu C i D,
- wyjaśnienia czy system kanalizacji deszczowej obejmujący budowę zbiorników retencyjnych będzie ze sobą połączony, czy budowa systemu kanalizacji deszczowej z etapu C i D będzie funkcjonalnie połączona ze sobą z etapem A i B,

W przedmiotowym piśmie SM „Podleśna” zawnioskowała również o przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia.

Pismem nr WEiE-I.6220.II.21p₂₁.2025.El z dnia 17 grudnia 2025 r. tut. organ wezwał Wnioskodawcę do ustosunkowania się do wniesionych uwag.

W dniu 7 lutego 2026 r. Wnioskodawca przedłożył odpowiedź na wezwanie tut. organu z 17 grudnia 2025 r. Wnioskodawca przedstawił następujące wyjaśnienia:

- Szczegółowe obliczenia zagospodarowania wód opadowych na terenie poszczególnych etapów zostały przedstawione w KIP, w punkcie 9.3.2, na str. 113 – 115. W opracowaniu KIP podane są założone minimalne objętości obiektów retencyjnych. W toku prac projektowych i stopnia zaawansowania projektu w kolejnych jego fazach wskazane w KIP wartości mogą się nieznacznie różnić od tych projektowanych. Zwiększenie objętości zbiorników retencyjnych jest zmianą na plus stanowiącą dodatkowe zabezpieczenie dające możliwość zagospodarowania na terenie inwestycji większej objętości wody opadowej i późniejsze odprowadzeniem nadmiaru do sieci miejskiej.
- Projektuje się niezależne instalacje kanalizacji deszczowej wraz ze zbiornikami retencyjnymi dla każdego etapu. Będą one mogły funkcjonować niezależnie, bez połączenia funkcjonalnego pod względem instalacyjnym.
- Przytoczone w uwadze dane inwestycji mówiące o liczbie budynków, ich wysokości i funkcji oraz sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej nie stanowią podstawy konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko został również potwierdzony w toku postępowania przez:

- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, opinia nr SZNS.9022.4.11.2025.KB.1 z dnia 26.05.2025 r.,
- Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, opinia nr GG.ZZŚ.4901.202.1.2025.KT z dnia 28.05.2025 r.,



- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku, postanowienie nr RDOŚ-Gd-WOO.4220.299.2025.DN.2 z dnia 14.08.2025 r.

Do pisma z wyjaśnieniami Wnioskodawca dołączył koncepcyjny schemat zagospodarowania terenu inwestycji wraz z inwestycją drogową na terenie gminnym polegającą na przebudowie dojazdu do etapów C D z proponowanymi miejscami postojowymi ogólnodostępnymi, spójny z opracowaniem analizy ruchu stanowiącej załącznik do KIP. W piśmie wyjaśniono, że finalne rozwiązania inwestycji drogowej są uzależnione od decyzji Gdańskiego Zarządu Dróg, uzyskiwanych w toku uzgodnień dokumentacji projektowej przebudowy układu drogowego i zjazdu do etapów C D.

Tut. organ po przeanalizowaniu ww. odpowiedzi uznał wyjaśnienia Wnioskodawcy za wystarczające. Kopię powyższej odpowiedzi tut. organ pismem nr WEiE-I.6220.II.21p₂₃.2025.El z dnia 16 lutego 2026 r. przekazał Spółdzielni Mieszkaniowej „Podleśna”.

W dniu 11 grudnia 2025 r. do tut. organu wpłynęło pismo Państwa P.K i A. Cz.-K. zawierające uwagi do planowanego przedsięwzięcia. Uwagi dotyczyły poprawności wykonania analizy zacienienia dla projektowanych budynków. Mieszkaniec przedstawił obawy o ograniczenie nasłonecznienia swojego mieszkania w związku z realizacją osiedla. Ponadto Mieszkaniec zawnioskował o wykonanie prawidłowej analizy zacienienia budynku, w którym znajduje się mieszkanie.

Pismem nr WEiE-I.6220.II.21p₁₉.2025.El z dnia 12 grudnia 2025 r. tut. organ wezwał Wnioskodawcę do ustosunkowania się do uwag wniesionych przez Państwa P.K. i A Cz.-K. oraz pismem nr WEiE-I.6220.II.21p₂₀.2025.El z dnia 12 grudnia 2025 r. powiadomił autorów ww. pisma o przesłaniu jego kopii Wnioskodawcy w celu ustosunkowania się do wniesionych uwag.

W dniu 14 stycznia 2026 r. Wnioskodawca przedłożył odpowiedź na wezwanie tut. organu z dnia 12 grudnia 2025 r. Wnioskodawca przedstawił następujące wyjaśnienia:

- Analiza nasłonecznienia i zacieniania została opracowana prawidłowo, pokazując właściwy czas nasłonecznienia pokoi mieszkalnych w budynkach sąsiednich – zgodnie z § 60 Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – w dniach równonocy, tj. w marcu i we wrześniu.
- Analiza została opracowana dla właściwej szerokości geograficznej, kątów padania promieni słonecznych w dniach równonocy (równonoc wiosenna 20.03., równonoc jesienna 22.09.) oraz z uwzględnieniem ukształtowania terenu, wysokości projektowanej zabudowy, projektowanego poziomu terenu na terenie inwestycji i projektowanych poziomów posadowienia poszczególnych budynków składających się na projektowany zespół zabudowy wielorodzinnej. Poziom posadowienia



- budynku przy ul. Partyzantów 72 został określony na podstawie mapy do celów projektowych. Teren inwestycji będzie podlegał niwelacji, więc projektowane budynki będą posadowione na innych (niższych) rzędnych niż aktualne rzędne terenowe.
- Teren planowanej inwestycji i nieruchomość położona przy ul. Partyzantów 72 znajdują się w strefie zabudowy śródmiejskiej, w obrębie CPU (Centralne Pasma Usługowe), zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska. Zgodnie z § 60 ust. 3. ww. rozporządzenia budynki zlokalizowane w zabudowie śródmiejskiej dopuszczone jest ograniczenie czasu nasłonecznienia do 1,5 godziny dla mieszkań wielopokojowych, a dla mieszkań jednopokojowych nie określa się minimalnego czasu nasłonecznienia.
 - Linijka słońca oraz analiza zacieniania opracowana w 3D pokazują, że elewacja wschodnia budynku przy ul. Partyzantów 72 jest nasłoneczniona odpowiednio, zgodnie z warunkami technicznymi.
 - Pracownia nie zna metodologii opracowania analizy przedstawionej przez Autora pisma (Właściciela mieszkania zlokalizowanego na 1. piętrze budynku przy ul. Partyzantów 72) z dnia 11.12.2025 r. Z załączonych zdjęć istniejącego budynku nie wynika w żaden sposób dzień, w którym została wykonana analiza (powinny być to dni równonocy wiosennej i jesiennej, tj. 20.03. i 22.09., zgodnie z warunkami technicznymi) i na jakiej podstawie został wyznaczony cień od istniejących elementów i od budynków projektowanych. Nie wiadomo również, czy został wzięty pod uwagę zapis §60 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, wskazujący na ograniczenie pomiaru nasłonecznienia wyłącznie do jednego pokoju w mieszkaniu wielopokojowym (mieszkania dwupokojowe i większe).
 - Autor pisma powołuje się na zjawisko przesłaniania, które w przedmiotowej sytuacji nie zachodzi. Projektowane budynki mają wysokość równą 19,78 m (budynek B3), 19,78 m (budynek C3), 19,86 m (budynek C1) i są posadowione na rzędnych 36,00 m n.p.m. (budynek B3), 41,20 m n.p.m. (budynek C3), 44,00 m n.p.m. (budynek C1). Przyjmując założenie, że poziom parapetu okien na pierwszej kondygnacji nadziemnej istniejącego budynku (parter) od strony wschodniej znajduje się na poziomie posadzki i dla uproszczenia przyjmując ten poziom równy poziomowi terenu od strony wschodniej budynku istniejącego, który jest równy 34,60 m n.p.m. (dane z zatwierdzonej mapy do celów projektowych), maksymalne możliwe wysokości przesłaniania wynoszą 21,18 m dla budynku B3, 26,38 m dla budynku C3, 29,26 m dla budynku C1 i są mniejsze niż najmniejsze odległości między budynkami wchodzącymi w skład projektowanej inwestycji, przy jej zachodniej granicy, a przedmiotową elewacją wschodnią budynku istniejącego, które wynoszą 54,22 m do budynku B3, 53,59 m do budynku C3 i 59,40 m do budynku C1.
 - Wysokość przesłaniania, budynek B3: 19,78 m (wysokość budynku) + 36,00 m n.p.m. (poziom posadowienia) – 34,60 m n.p.m. (poziom parapetu okna na parterze



budynku istniejącego) = 21,18 m; $21,18 \text{ m} < 54,22 \text{ m}$ (odległość między budynkiem B3 a budynkiem istniejącym przy ul. Partyzantów 72).

Wysokość przesłaniania, budynek C3: $19,78 + 41,20 - 34,60 = 26,38 \text{ m}$; $26,38 \text{ m} < 53,59 \text{ m}$

Wysokość przesłaniania, budynek C1: $19,86 + 44,00 - 34,60 = 29,26 \text{ m}$; $29,26 \text{ m} < 59,40 \text{ m}$

Z powyższych obliczeń wynika, że nie zachodzi zjawisko przesłaniania budynku istniejącego przez projektowane budynki.

- Pracownia opracowując projekt inwestycji dysponuje szczegółowym materiałem (rysunki 2D i model 3D projektowanej zabudowy i terenu wraz z otoczeniem) pozwalającym dokładnie wykonać analizę nasłonecznienia i przesłaniania z uwzględnieniem projektowanego ukształtowania terenu inwestycji, poziomów posadowienia projektowanych budynków, ich wysokości, a także lokalizacji, geometrii, gabarytów i poziomów posadowienia budynków sąsiednich. Na załączonych do pisma z 05.12.2025 r. analizach uwzględniono wnęki w budynku istniejącym i uskoki elewacji.
- Analizy zacieniania (z 20.03. i 22.09.) będące załącznikami graficznymi do pisma Pracowni z dnia 05.12.2025 r. pokazują charakterystyczne godziny, w których pada cień od projektowanych budynków oraz budynków sąsiednich istniejących w kierunku budynku sąsiedniego istniejącego przy ul. Partyzantów 72. W marcu (20.03.) po godzinie 8:22 cień od budynków projektowanych znajduje się całkowicie poza elewacją wschodnią istniejącego budynku przy ul. Partyzantów 72 i przemieszcza zgodnie z kierunkiem padania promieni słonecznych oddalając od omawianego budynku istniejącego. O godzinie 11:27 budynek przy ul. Partyzantów 72 zaczyna sam się zacieniać. We wrześniu (22.09.) z kolei cień od budynków projektowanych nie będzie miał już wpływu na budynek istniejący po godzinie 9:05, bo po tej godzinie zmniejsza swoją długość i oddala od budynku istniejącego, zgodnie z kierunkiem przemieszczania promieni słonecznych – ze wschodu na zachód. Dla potwierdzenia pokazano analizę zacieniania w godzinach 9:30 i 10:00, gdzie widać doskonale zmniejszanie i oddalanie cienia. Godzinę 12:12 pokazano dlatego, aby zobrazować moment, w którym budynek istniejący przy ul. Partyzantów 72 zaczyna sam zacieniać własną elewację wschodnią, co wynika z kąta padania promieni słonecznych, usytuowania i geometrii bryły istniejącego budynku.
- W dniu równonocy wiosennej przedmiotowe mieszkanie jest nasłonecznione od godz. 7:00 do godziny 11:30 (dokładnie do 11:27), co zapewnia 4 godz. 27 min. nasłonecznienia.
W dniu równonocy jesiennej przedmiotowe mieszkanie jest nasłonecznione od godz. 8:00 do godziny 12:00, co zapewnia 4 godz. nasłonecznienia.



Minimalny czas nasłonecznienia w strefie śródmiejskiej to 1,5 godziny, zgodnie z warunkami technicznymi.

Podsumowując – przedmiotowe mieszkanie ma zapewniony odpowiedni czas nasłonecznienia, o 2,5 godziny dłuższy w dniu równonocy jesiennej i prawie 3 godz. dłuższy w dniu równonocy wiosennej niż określony minimalny czas nasłonecznienia w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (§60 ust. 1, 2, 3) dla pokoi mieszkalnych w mieszkaniach znajdujących się w zabudowie śródmiejskiej.

Do wyjaśnień Wnioskodawcy załączone zostały widoki z analizy zacieniania 3D wykonanej dla 20.03. i 22.09.

Tut. organ po przeanalizowaniu ww. odpowiedzi uznał wyjaśnienia Wnioskodawcy za wiarygodne i wystarczające. Kopię powyższej odpowiedzi oraz odpowiedzi z dnia 17 listopada 2025 r. tut. organ pismem nr WEiE-I.6220.II.21p₂₃.2025.El z dnia 22 stycznia 2026 r. oraz mailem z dnia 23 stycznia 2026 r. przekazał zainteresowanym Mieszkańcom.

W dniu 19 grudnia 2025 r. do tut. organu wpłynęło pismo Pani W.Cz. o udostępnienie analizy ruchu opracowanej na potrzeby planowanego przedsięwzięcia. W odpowiedzi na powyższe tut. organ pismem nr WEiE-I.6220.II.21p₂₂.2025.El z dnia 13 stycznia 2026 r. poinformował Mieszkankę o fakcie zamieszczenia dokumentu bazy o ocenach oddziaływania na środowisko na stronie Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska (<http://bazaoo.s.gdos.gov.pl/web/guest/home>) oraz możliwości przesłania opracowania na wskazany adres mailowy. W odpowiedzi na maila Pani W.Cz. z dnia 4 lutego 2026 r. tut. organ w wiadomości mailowej udostępnił ww. dokument zainteresowanej Mieszkance.

W dniu 10 lutego 2026 r. do tut. organu wpłynęło pismo Pani W.Cz. zawierające uwagi do planowanego przedsięwzięcia. Uwagi dotyczyły głównie poprawności wykonania analizy ruchu na potrzeby planowanego przedsięwzięcia. Ponadto zawnioskowano o realizację wjazdu na teren osiedla bezpośrednio ulicę Partyzantów z pominięciem ul. Podleśnej.

Pismem nr WEiE-I.6220.II.21p₂₄.2025.El z dnia 18 lutego 2026 r. tut. organ wezwał Wnioskodawcę do ustosunkowania się do wniesionych uwag.

Pismem nr WEiE-I.6220.II.21p₂₅.2025.El z dnia 18 lutego 2026 r. tut. organ powiadomił autora ww. pisma o przesłaniu jego kopii Wnioskodawcy w celu ustosunkowania się do wniesionych uwag.

W dniu 23 lutego 2026 r. Wnioskodawca przedłożył odpowiedź na wezwanie tut. organu z 18 lutego 2026 r. Wnioskodawca wyjaśnił, że odpowiedź na uwagę dotyczącą tego samego zagadnienia udzielona została w piśmie z dnia 14.11.2025 r. Wnioskodawca



podkreślił, że analiza ruchu dla planowanego przedsięwzięcia została wykonana prawidłowo i pozytywnie zaopiniowana przez specjalistów z Zespołu konsultacyjno-negocjacyjnego Gdańskiego Zarządu Dróg i Zieleni. Ponadto Wnioskodawca wyjaśnił, że propozycja zmiany lokalizacji wjazdu jest niemożliwa do wykonania z powodów technicznych i uwarunkowań terenowych.

Tut. organ po przeanalizowaniu ww. odpowiedzi uznał wyjaśnienia Wnioskodawcy za wystarczające. Kopię powyższej odpowiedzi oraz odpowiedzi z dnia 14 listopada 2025 r. tut. organ pismem nr WEiE-I.6220.II.21p₂₆.2025.El z dnia 3 marca 2026 r. przekazał zainteresowanej Mieszkanke.

W dniu 13 marca 2026 r. do tut. organu wpłynęło pismo Pani W.Cz. zawierające propozycję alternatywnego rozwiązania wjazdu z planowanej inwestycji. Tut. organ po przeanalizowaniu treści ww. pisma oraz odpowiedzi Wnioskodawcy z dnia 23 lutego 2026 r. pismem nr WEiE-I.6220.II.21p₂₇.2025.El z dnia 18 marca 2026 r. powiadomił Mieszkanke, że Wnioskodawca w piśmie z dnia 23 lutego 2026 r. przedstawił swoje stanowisko w powyższej sprawie, wskazując na brak możliwości zmiany lokalizacji wjazdu/wyjazdu powołując się na powody techniczne i uwarunkowania terenowe. Tut. organ uznał wyjaśnienia Wnioskodawcy za wiarygodne i wystarczające.

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, adres do e-Doręczeń: AE:PL-69589-14466-DIDGS-28) 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.



Prezydent Miasta Gdańska

Za wydanie niniejszej decyzji w dniu 27.02.2025 r. dokonano zapłaty opłaty skarbowej w wysokości 205 zł, na podstawie art. 6 ust. 1 pkt 3, art. 8 ust. 1 Ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej oraz na podstawie części 1.1.45 załącznika do ww. ustawy

Załączniki:

Nr 1 – Charakterystyka przedsięwzięcia

PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA

z up.

Dagmara Nagórka-Kmiecik

ZASTĘPCA DYREKTORA WYDZIAŁU EKOLOGII I ENERGETYKI

KIEROWNIK REFERATU POLITYKI EKOLOGICZNEJ

/-/ dokument podpisany elektronicznie

Otrzymują:

1. Pełnomocnik Invest Komfort S.A. Sp. K.
81-340 Gdynia, ul. Hryniewieckiego 6c/47
ROARK Studio Sp. z o.o. Sp. K.
81-824 Sopot, ul. Armii Krajowej 116/20
2. Strony przez obwieszczenie
3. a/a

Do wiadomości:

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



Potwierdzam zgodność wydruku z dokumentem wydanym w postaci elektronicznej:

Identyfikator dokumentu	5933581.16214175.21086959
Nazwa dokumentu	WEiE-I.6220.II.21D.2025.El decyzja.pdf
Tytuł dokumentu	WEiE-I.6220.II.21D.2025.El decyzja
Sygnatura dokumentu	WEiE-I.6220.21.2025
Data dokumentu	20.03.2026 12:09:02
Skrót dokumentu	C1FA203BFD417FA3F3EC85CB7520B4733C68D187
Wersja dokumentu	1.8
Data podpisu	20.03.2026
Sygnatariusz	Dagmara Maria Nagórka-Kmiecik
Stanowisko	Zastępca Dyrektora Wydziału - Kierownik Referatu
Rodzaj certyfikatu	Certyfikat kwalifikowany podpisu elektronicznego
	EZD 3.132.31.31.
Data wydruku:	20.03.2026 12:15:11
Autor wydruku:	Iwanowska Edyta